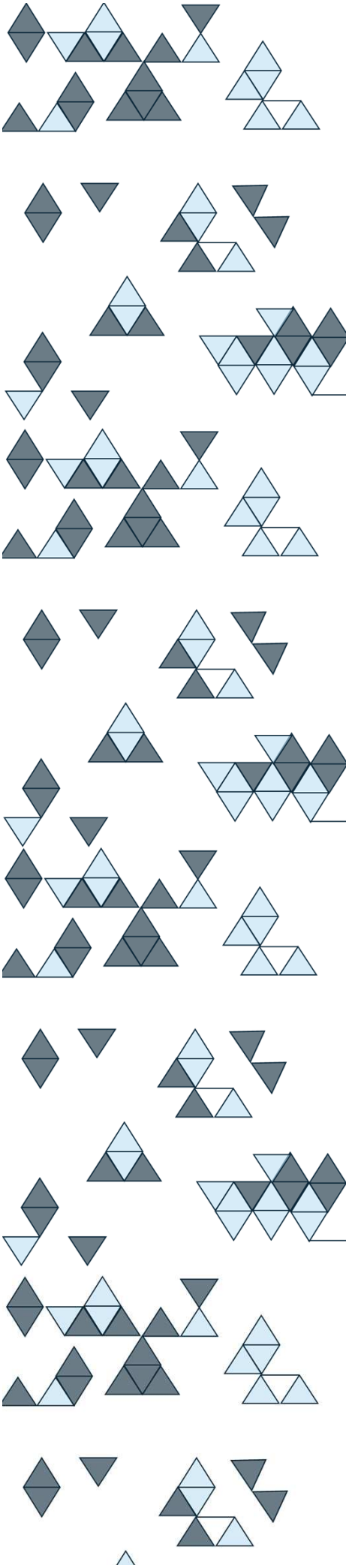




Relatório de Gestão

Novembro 2020 | SJ AU Logística FII



FRAM
CAPITAL

Carta do Gestor

Novembro 2020 | Relatório Mensal

EMPREENHIMENTO ÚNICO

O condomínio logístico tem potencial para ser icônico:

1 milhão de m² de terreno, 460 mil m² estimados de galpões, no coração da região metropolitana de São Paulo, sem pedágio, com evidente economia de escala, com infraestrutura instalada de energia, hidráulica, anti-incêndio, drenagem e tratamento de efluentes sem paralelo no País.

A localização e a infraestrutura devem atrair locatários *premium*, (tais como *e-commerce/last-mile*, refrigerado, frigorificado, data center) aumentando a probabilidade do condomínio logístico ser diferenciado em preço de locação e em ocupação.

O gestor tem como objetivo um condomínio logístico alicerçado em soluções ESG de padrão internacional: energia solar, reaproveitamento de água, construção sem desperdício e rigoroso controle ambiental.

A vocação do condomínio permitirá igualmente ter locatários de extraordinário risco de crédito em contratos atípicos. Há clara demanda reprimida na região e o *pipeline* comercial, mesmo antes de termos buscado ativamente locatários, indica que a ocupação será *pari passu* ou mesmo antecipada em relação ao ritmo das obras. Nesta hipótese, é possível que as obras – parcial ou integralmente – possam ser financiadas pelo fluxo de locações ou pela securitização via CRLs dos contratos atípicos.

O Gestor acredita ser factível ter o condomínio maduro, totalmente ocupado, com locatários de bom risco de crédito, diversificado em nomes e setores, com preço líder, em 5 anos.

O SJ AU Logística FII

O fundo SJ AU Logística FII detém 100% das cotas da SPE SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A., que adquiriu 75% do empreendimento imobiliário onde se situava a fábrica de caminhões da Ford, à Avenida do Taboão, 899, em São Bernardo do Campo, São Paulo.

O FRAM Capital SBCLOG FII é proprietário dos 25% restantes do empreendimento.

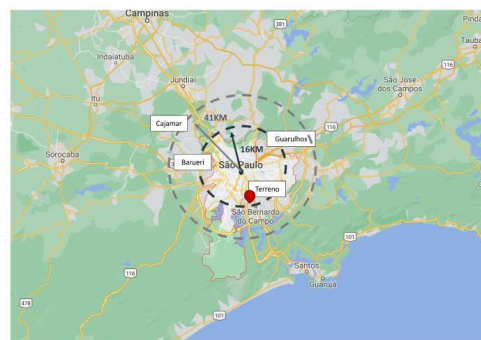
A aquisição foi concluída em 30 de outubro de 2020.

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES

Área Total (m ²)	1 milhão
ABL Estimada (m ²)	460 mil
Estratégia	Galpões Logísticos AAA, com foco em soluções ESG

LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está situado em São Bernardo do Campo, a cerca de 600 metros da Av. Marginal Direita da Rodovia Anchieta.



O empreendimento está a cerca de 16km do centro de São Paulo

Informações do Fundo

Código de Negociação
SJAU11

Administrador
Vórtx DTVM Ltda.

Gestor
FRAM Capital

Prazo de Duração
indeterminado

Taxa de Administração¹
0,22% a.a

1 – Conforme Regulamento, a Taxa de Administração varia em função do PL do Fundo, sendo a taxa apresentada a taxa vigente.

DESENVOLVIMENTO DO PROJETO IMOBILIÁRIO

Durante a fase de *due diligence* foi definida a ocupação e as fases de obra. Estes estudos serviram de base para a requisição de orçamentos técnicos, que refinam a execução dos projetos. As propostas recebidas estão sendo analisadas e, com a definição do escopo, procederemos com a seleção, aprovação e contratação do prestador de serviço.

Apresentamos a concepção geral do Empreendimento para a Prefeitura de São Bernardo do Campo, passo necessário para definir a melhor estratégia técnica para iniciar o processo de aprovação do projeto.

Iniciamos estudos para a otimização dos serviços de *facilities* que serão parte de um condomínio moderno, eficiente e sustentável. Estes estudos incluem os contratos de fornecimento de energia realizados pela ENEL e mercado livre – com o propósito de realizar as adaptações necessárias ao condomínio.

Na mesma linha, estamos estudando os contratos de zeladoria e manutenção da subestação e quais melhorias podem ser implementadas para aumentar a robustez no suprimento de energia para o condomínio. Estamos igualmente analisando a viabilidade do condomínio tornar-se auto produtor com a implementação de uma planta fotovoltaica.

Vale ressaltar que a Vendedora ainda está desocupando o Empreendimento.

ESTRATÉGIA COMERCIAL

Apresentamos o condomínio para as principais imobiliárias especializadas em empreendimentos logísticos e industriais. Material de apoio foi disponibilizado contendo o estudo preliminar de ocupação e a expectativa de valores para locação. Estamos selecionando empresas especializadas em marketing imobiliário para elaboração do material publicitário definitivo que será usado junto aos potenciais locatários e corretores. Encomendamos igualmente um estudo indicando potencial de locação e valores esperados por m².

Já existem conversas indicativas, não vinculantes, com representantes de potenciais locatários, seja do setor industrial (automotivo, sistematistas ligados ao setor automotivo, alimentícia) e de logística (química, e-commerce, distribuição).

É convicção do gestor que há demanda reprimida na região; que a localização e a infraestrutura do condomínio atrairão locatários de diversos setores e perfis.

GOVERNANÇA

É propósito do gestor ter uma estrutura profissional dedicada ao acompanhamento do desenvolvimento do condomínio e da gestão de *facilities*, assim como da gestão comercial e gestão administrativa e financeira (que inclui jurídico e *compliance*).

Esta estrutura se reportará a um conselho ainda a ser constituído por representantes da São José Construtora e da FRAM Capital.

Carta do Gestor

Novembro 2020 | Relatório Mensal

QUADRO DE USOS E FONTES

SJ AU Logística FII:

Valor Captado no SJ AU Logística FII (R\$)	450,0 milhões
(-) Custos e Comissões (R\$)	20,0 milhões
(-) Valor Aportado na SPE SJ AU (R\$)	424,0 milhões
(-) Reembolso de Despesas para a FRAM (registros B3 e Anbima, Taxas Alteração Contratual do FII e Paralegal)	44 mil
(-) Pagamentos Diversos (TED's, anuidade B3 e IR compromissada)	3,0 mil
(-) Taxa de Administração e Escrituração Vórtx	9,6 mil
(=) Caixa do SJ AU Logística FII aplicado Compromissada (R\$)	5,9 milhões

SPE SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A.:

Valor Recebido do SJ AU Logística FII	424,0 milhões
(-) Valor pago para a Vendedora	393,8 milhões
(=) Caixa da SPE SJ AU Log. I Empr. Imobiliários S.A. aplicado em Fundo Tesouro Selic (R\$)	30,2 milhões

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.