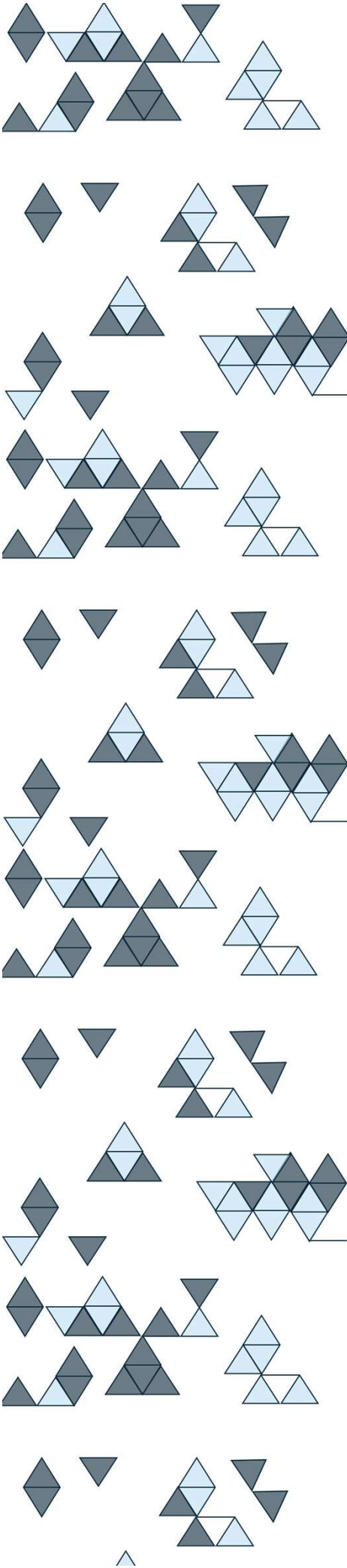




Relatório de Gestão

Fevereiro 2021 | SJ AU Logística FII



FRAM
CAPITAL

Carta do Gestor

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

EMPREENHIMENTO ÚNICO

O centro logístico tem área de 1 milhão de m² de terreno, com aproximadamente 460 mil m² de galpões, dentro da região metropolitana de São Paulo, com economia de escala, sem pedágio para distribuição em São Paulo e com robusta infraestrutura instalada de energia, hidráulica, incêndio, drenagem e tratamento de efluentes.

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

O centro logístico terá alicerces em soluções ESG de padrão internacional: energia solar, reaproveitamento de água, construção sem desperdício e rigoroso controle ambiental.

A vocação do centro logístico permitirá igualmente ter locatários de extraordinário risco de crédito. Há 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.

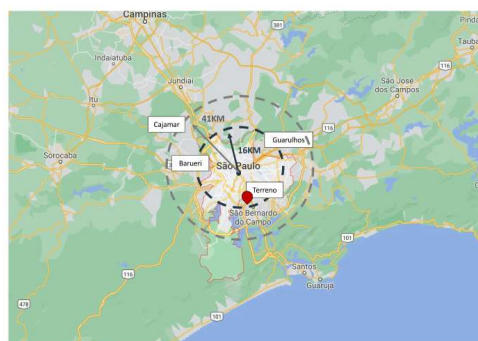
O Gestor acredita ser factível ter o centro logístico maduro, totalmente ocupado, com locatários de bom risco de crédito, diversificado em nomes e setores, com preço líder, em 5 anos.

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 (sentido litoral).



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

MOSAICO DE GALPÕES¹



Informações do Fundo

Código de Negociação
SJAU11

Administrador
Vórtx DTVM Ltda.

Gestor
FRAM Capital

Prazo de Duração
indeterminado

Taxa de Administração²
0,22% a.a

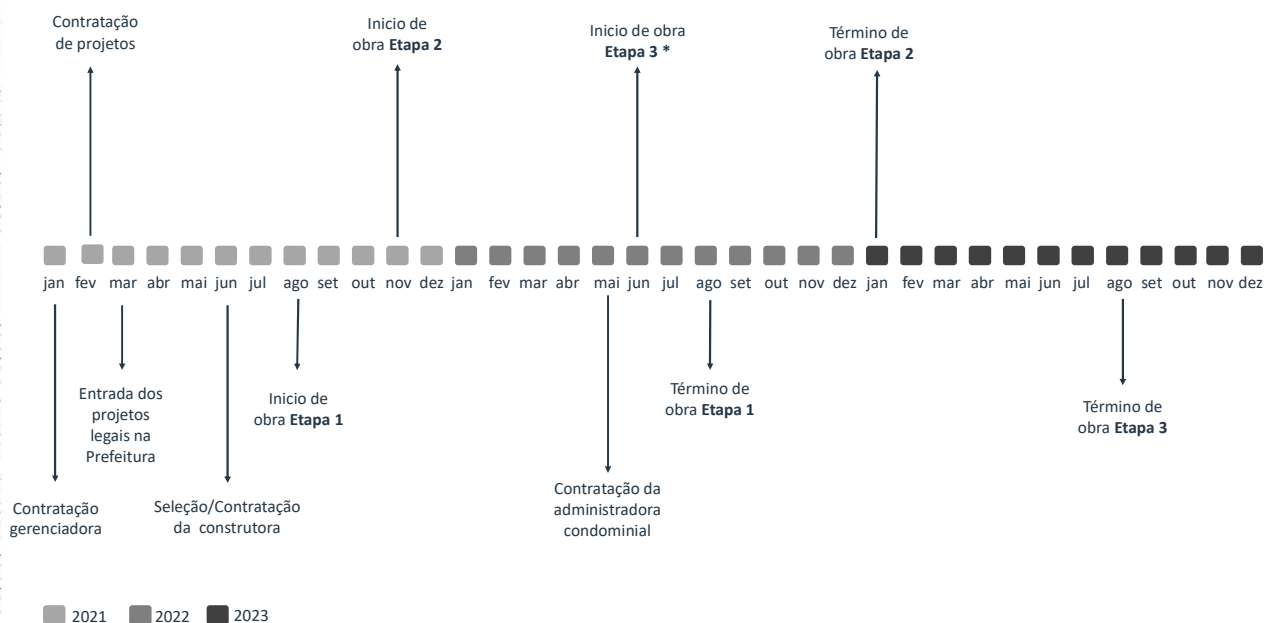
1 - Estimado

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

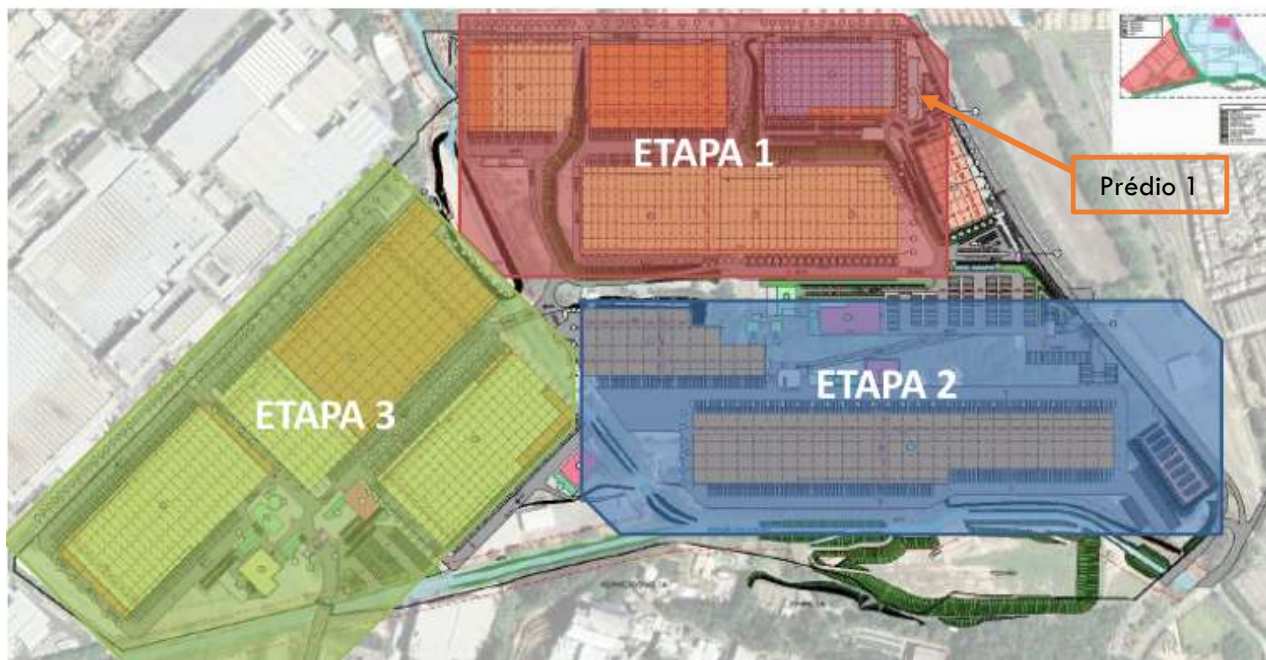
Carta do Gestor

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

CRONOGRAMA INDICATIVO DO PROJETO



* Etapa 3 será iniciada em Jun/22 a depender das locações celebradas anteriormente na área desta Etapa (vide imagem abaixo)



Carta do Gestor

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

COMENTÁRIOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

- Concluímos o *master plan*, projeto arquitetônico de implantação dos galpões e das áreas de apoio, e o submetemos a análises ambientais, de trânsito e comerciais. Este trabalho servirá de base para a elaboração dos projetos legais que serão protocolados junto à Prefeitura de São Bernardo do Campo em Março.
- Iniciamos negociação do contrato de prestação de serviços com a empresa que fará a coordenação e venda dos equipamentos e mobiliários existentes e que não serão aproveitados no projeto. Esperamos concluir a formalização em Março para que seja iniciada a elaboração do inventário. Estimamos que após 60 a 90 dias da contratação da empresa sejam realizadas as vendas.
- Firmamos contrato com a empresa de consultoria ambiental. Finalizamos os últimos detalhes contratuais com a gerenciadora de obra e os escritórios de arquitetura que farão os projetos legais e de criação e desenvolvimento, cujos contratos serão firmados na primeira semana de Março.
- Iniciamos a readequação do espaço onde ficará a equipe de gestão do empreendimento. Situado no Prédio 1 (ver destaque na página anterior), que sediava o escritório dos executivos da Ford, o local possui mobiliário e pontos de rede e telefonia que serão reaproveitados. Desta forma, até o final de Março o espaço estará apto para receber os profissionais dedicados ao projeto.

ESTRATÉGIA COMERCIAL

O contrato com a empresa que fará a comercialização e prospecção de locatário será assinado até a segunda quinzena de Março. Definimos uma rotina periódica com a mesma para atualização da demanda por locações no empreendimento.

Iniciamos conversas com uma fornecedora de pneus que tem potencial interesse de locação por 50 mil m². Seguimos conversas com os seguintes potenciais locatários e respectivas ABLs:

- Multinacional de TI: 40 mil m²
- Multinacional do setor automotivo: 80 mil m²
- Empresa de aluguel de veículos: 20 mil m²

Desta forma, temos um potencial de locação de 190 mil m², o que representa aproximadamente 40% da ABL total.

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 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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

FRAM Capital
Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 4º. andar
São Paulo, SP - CEP: 04543-120
Tel: +55 11 3513-3100 | www.framcapital.com

