

SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 27.771.547/0001-47

("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 21 DE OUTUBRO DE 2020 ("AGC")

DATA, HORA, LOCAL: Em 21 de outubro de 2020, às 17:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, sede da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), através do Ato Declaratório n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016, a exercer atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("Administradora").

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada em razão da presença dos cotistas representando a totalidade das cotas do Fundo ("Cotistas"), signatários da "Lista de Presença de Cotistas do Fundo". Presentes também os representantes da Administradora e da **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.157.028/0001-49 ("Gestora").

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira; Secretária: Laís Helena Octaviano Manarin.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (1) a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Segunda Emissão") e a determinação do preço de emissão das Novas Cotas, as quais serão distribuídas através da realização de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"); (2) a contratação do **BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), inscrito no CNPJ sob o n.º 33.987.793/0001-33 ("Credit Suisse"), para, na qualidade de coordenador líder, realizar a Oferta Restrita (conforme abaixo definida) das Novas Cotas da Segunda Emissão; (3) a não aplicabilidade de direito de preferência no âmbito da Segunda Emissão; e (4) a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da ordem do dia que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas.

DELIBERAÇÕES: Os Cotistas representando a totalidade das cotas subscritas do Fundo decidiram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, conforme segue:

(1) Aprovar a emissão de, inicialmente, 21.074 (vinte e uma mil e setenta e quatro) Novas Cotas, no âmbito da Segunda Emissão, em uma única classe e série, observado que o valor unitário da Nova Cota será de R\$ 21.353,33 (vinte e um mil, trezentos e cinquenta e três reais e trinta e três centavos) ("Valor da Nova Cota"), definido com base na sugestão da Gestora, levando em consideração as perspectivas de rentabilidade do Fundo (tendo em vista as projeções de rentabilidade da exploração do Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido) a ser desenvolvido pelo Fundo com os recursos da emissão da Segunda Emissão),

as quais serão distribuídas através da realização de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta Restrita").

Será permitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta Restrita ("Distribuição Parcial"), desde que sejam colocadas, no mínimo, 19.670 (dezenove mil, seiscentas e setenta) Notas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Desde que atendido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Restrita serão canceladas pela Administradora.

O valor total da Segunda Emissão será de até R\$ 450.000.076,42 (quatrocentos e cinquenta milhões, setenta e seis reais e quarenta e dois centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Volume Total da Oferta").

Os recursos obtidos com a Segunda Emissão serão utilizados para a realização de investimento, indiretamente através da **NK 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 38.316.272/0001-78 ("Sociedade Investida"), em empreendimento imobiliário para fins comerciais, voltado para operações logísticas e industriais, que será desenvolvido pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Empreendimento Imobiliário"), sendo que o Fundo terá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, participação de 75% (setenta e cinco por cento) no Empreendimento Imobiliário acima referido, o qual será desenvolvido mediante a aquisição e incorporação de imóveis situados na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Av. Taboão, n.º 899, Bairro do Taboão, para ser posteriormente comercializado, locado, arrendado e/ou ter seu direito de superfície explorado, inclusive os respectivos bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo;

(2) Aprovar a contratação do Credit Suisse para, na qualidade de coordenador líder, realizar, sob o regime de melhores esforços com relação ao Volume Total da Oferta, a Oferta Restrita, sendo permitido que o Coordenador Líder contrate outras instituições intermediárias;

(3) Aprovar que não haverá direito de preferência para os atuais Cotistas do Fundo no âmbito da emissão da Segunda Emissão; e

(4) Aprovar a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias ora aprovadas que sejam de suas respectivas atribuições, incluindo sem limitação a celebração do contrato de distribuição com o Coordenador Líder, bem como celebrar quaisquer outros documentos relacionados à realização da Oferta Restrita.

Fica dispensado do envio, pela Administradora, de comunicação acerca do resumo das deliberações desta AGC, considerando que houve o comparecimento dos Cotistas representando a totalidade das cotas do Fundo.

ENCERRAMENTO: Findos os trabalhos, a Presidente deu a palavra para que fossem discutidos outros assuntos de interesse do Fundo e, como ninguém se manifestou e nada mais restando a tratar, declarou encerrada a AGC, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada.

São Paulo, 21 de outubro de 2020.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

DocuSigned by:

Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

616C30263DB14A2...

Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Presidente

DocuSigned by:

Laís Octaviano Manarin

D3273255803346D...

Laís Helena Octaviano Manarin
Secretária

DocuSigned by:

Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

616C30263DB14A2...

DocuSigned by:

Roberto Adib Jacob Junior

DC657FF8E34346A...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

DocuSigned by:

HENRY SINGIER GONCALVES

8095E76E04144C9...

DocuSigned by:

Roberto Adib Jacob Junior

91980B669A5D4B5...

FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.
Gestora