



**AURB11 - ALIANZA URBAN HUB RENDA FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
2º Trimestre de 2023

## Informações Gerais

### Objetivo do Fundo:

Obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados e/ou relacionados a atividades de logística e/ou em outros ativos estabelecidos em seu [Regulamento](#).

### Início das Operações:

14/12/2021

### Prazo de Duração:

Indeterminado

### Tipo de Condomínio:

Fechado

### Ambiente de Listagem das Cotas:

B3

### Gestora:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

### Administradora e Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### Taxa de Administração, Escrituração e Gestão:

1,05% a.a. sobre (1) o Patrimônio Líquido, ou (2) o Valor de Mercado, caso o Fundo tenha passado a integrar o IFIX, com mínimo de R\$ 45 mil por mês.

### Patrimônio Líquido (ao final do trimestre):

R\$ 73.726.402,66

### Quantidade de Cotas:

880.560

### Valor Patrimonial/cota:

R\$ 83,73

## Comentários do Gestor

Prezados Cotistas,

Durante o segundo trimestre de 2023, foi distribuído aos cotistas do Fundo o valor de R\$ 1,65/cota, referente à soma dos rendimentos dos meses de abril a junho.

Com relação à rescisão da GFL Logística, o Fundo recebeu 50% da multa rescisória no final de junho, e os outros 50% serão pagos no início do terceiro trimestre.

Como resultado dos nossos esforços de comercialização, assinamos a locação de 2 dos 3 módulos vagos do Urban Hub Guarulhos para a **Platinum Log**, uma importante empresa do ramo logístico, com abrangência nacional. O aluguel dessa locação está em linha com o praticado no mercado atual da região, e um pouco acima dos demais ocupantes do nosso empreendimento.

Ainda sobre o UH Guarulhos, estamos em fase de **discussão de minuta para a locação do outro módulo vago para uma empresa multinacional de e-commerce**. O valor do aluguel está no mesmo patamar da Platinum Log e, com essa locação, a ocupação do Urban Hub Guarulhos já retornará para 100%.

Conforme adiantamos no relatório anterior, tivemos, nesse trimestre, a desocupação da **LBGS**, locatária do Urban Hub Mauá II. A **AGI Logística**, locatária do módulo vizinho, já manifestou interesse em ocupar a área, que está passando por uma reforma e será liberada já neste terceiro trimestre. Desta forma, o Fundo encerrou o segundo trimestre com uma ocupação de 86%.

Para os próximos meses, em outubro teremos a rescisão contratual com a **Macan** (UH Guarulhos) e, em dezembro, teremos o término do contrato de locação da **Polarfix** (UH Mauá II). Já estamos trabalhando ativamente para comercializar essas áreas e minimizar os impactos para o Fundo.

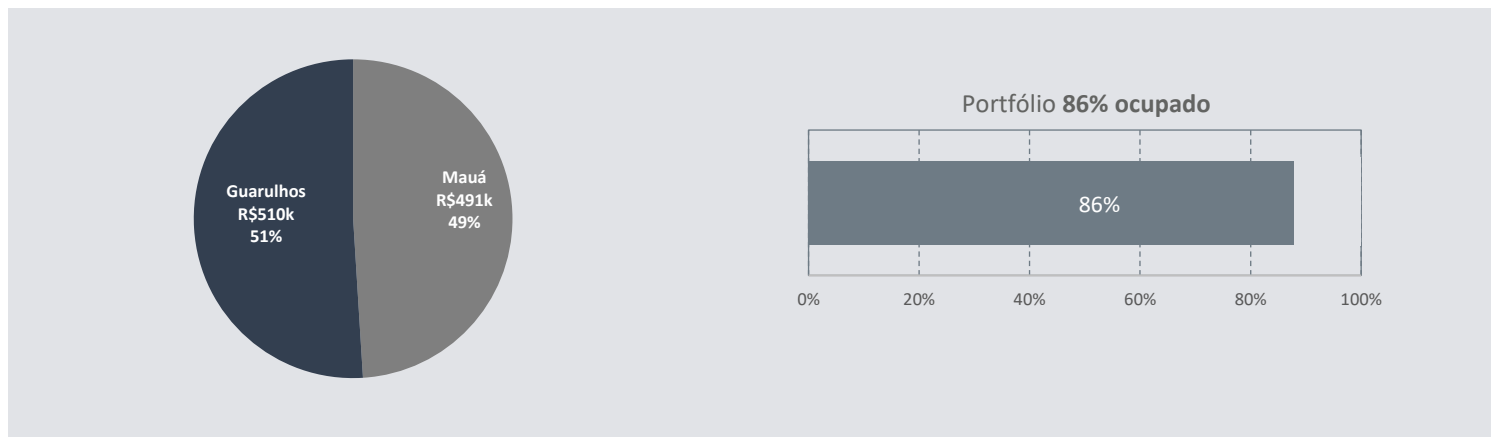
Por fim, neste momento, o Fundo é proprietário de 2 ativos performados, totalmente ocupados por 8 inquilinos, que somam mais de 50 mil m<sup>2</sup> de ABL e geram uma receita mensal de aproximadamente R\$ 1,0 milhão. Estes galpões logísticos possuem excelentes localizações e acessos a importantes vias, como Rodoanel Mário Covas, Rodovia Ayrton Senna e Avenida Jacu Pêssego, e estão muito próximos às populosas regiões de Guarulhos, Grande ABC, além das Zonas Leste e Sul de São Paulo.

Mais detalhes sobre os imóveis e o Fundo podem ser analisados ao longo deste relatório, atualizado trimestralmente.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e desejamos a todos excelentes investimentos!

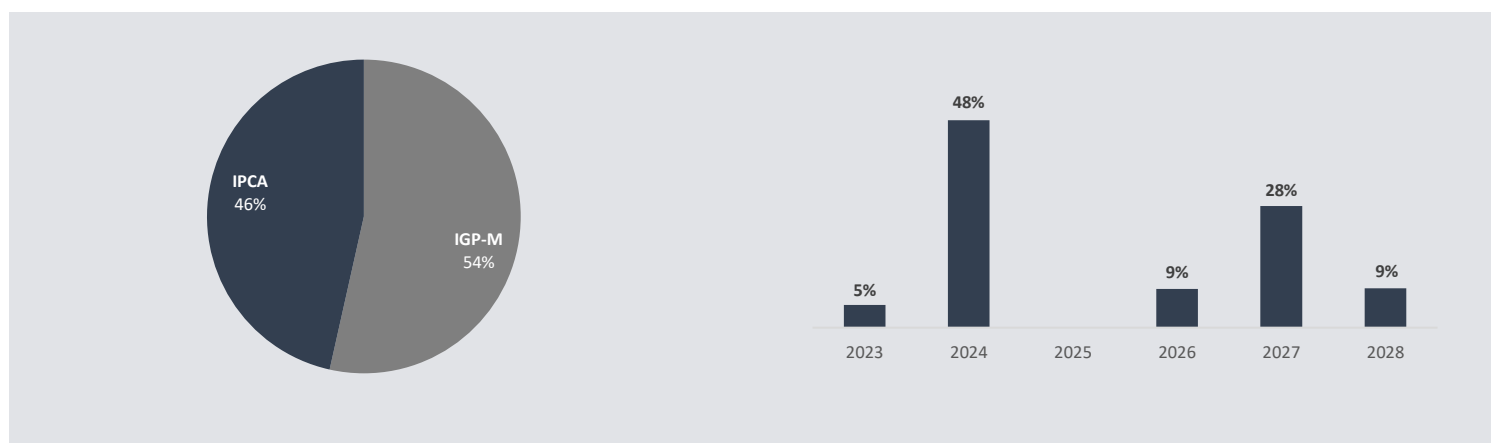
**RECEITA POR IMÓVEL**

**OCUPAÇÃO DO FUNDO**



**ÍNDICES DE REAJUSTE (% DA RECEITA)**

**VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% DA RECEITA)**



**ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS**

**MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS (visão caixa)**



## Portfólio de Imóveis

### Urban Hub Guarulhos



Localização	Guarulhos/SP
Terreno	63.257 m <sup>2</sup>
Ocupação	92%
ABL Total	21.098 m <sup>2</sup>
Quantidade de Inquilinos	5

<b>Principais Distâncias:</b>	
Rodovia Ayrton Senna	1,1 km
Avenida Jacu Pêssego	3,7 km
Rodovia Pres. Dutra	8,5 km
Aeroporto Guarulhos	12,0 km
Rodoanel Mário Covas	15,8 km



### Urban Hub Mauá II

Localização	Mauá/SP
Terreno	54.126 m <sup>2</sup>
Ocupação	82%
ABL Total	26.630 m <sup>2</sup>
Quantidade de Inquilinos	3

<b>Principais Distâncias:</b>	
Avenida Jacu Pêssego	1,0 km
Rodoanel Mário Covas	3,5 km
São Caetano	16,3 km
Rodovia Anchieta	16,8 km
Rodovia Ayrton Senna	27,3 km

## Documentos

A Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a leitura cuidadosa do Regulamento do Fundo pelo investidor. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da Administradora e da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

> [Página do Fundo no sistema FundosNet, da CVM](#)

> [Site do Gestor](#)

> [Site do Administrador](#)



Este material, disponibilizado sob demanda, consiste em breve resumo de cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. O BTG Pactual, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes, bem como a Gestora, não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente material informativo. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a mudança sem aviso. Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (*Suitability*). LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. O Grupo BTG Pactual, seus diretores, funcionários e demais colaboradores, podem deter investimentos e/ou assessorar e/ou intermediar operações envolvendo os ativos financeiros e/ou companhias emissoras mencionados no documento. No Brasil, o BTG Pactual é autorizado e regulado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização do BTG Pactual ou da Gestora.

