



AURB11 - ALIANZA URBAN HUB RENDA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
4º Trimestre de 2022

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\$ 79.760.418,62

Quantidade de Cotas:

880.560

Valor Patrimonial/cota:

R\$ 90,58

Comentários do Gestor

Prezados Cotistas,

Durante o quarto trimestre de 2022, foi distribuído aos cotistas do Fundo o valor de R\$ 1,94/cota, referentes à soma dos rendimentos dos meses de outubro a dezembro, que equivalem a um dividend yield anualizado de 8,2% sobre o valor da cota da segunda emissão (R\$ 95/cota).

A GFL Logística, responsável por 12% da receita do Fundo e que havia anunciado a rescisão contratual para o final de fevereiro, manifestou a intenção de permanecer no Urban Hub Guarulhos até o final de abril de 2023. Dessa forma, o Fundo segue com 100% de ocupação.

No decorrer dos últimos meses, recebemos consultas de corretores e tivemos diversas visitas ao imóvel e, portanto, estamos bastante confiantes na rápida reposição do espaço. Além disso, a multa rescisória a ser paga, considerando a devolução dos descontos concedidos, equivale a aproximadamente 5 meses da locação vigente e, assim, garantirá ao Fundo uma estabilidade no fluxo de locação até agosto de 2023, mesmo considerando a despesa adicional de vacância.

Adicionalmente, os aluguéis dos inquilinos Sequoia, AGI Logística e Polarfix foram reajustados pela totalidade do índice de inflação acordado. Estes locatários representam cerca de 26% da receita do portfólio e após os referidos reajustes, o Fundo observa um incremento de cerca de 2% em sua receita recorrente.

Ao longo deste quarto trimestre, realizamos importantes serviços de manutenção no talude do Urban Hub Guarulhos (instalação de drenos e geomanta) bem como na cobertura do Urban Hub Mauá II (limpeza de calhas e reparos nas conexões), visando à preservação dos imóveis durante este período de chuvas.

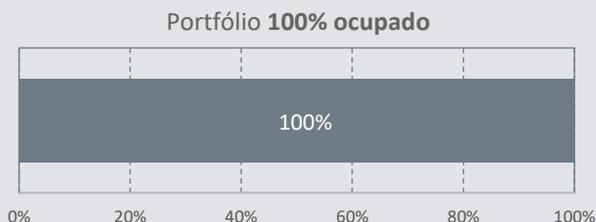
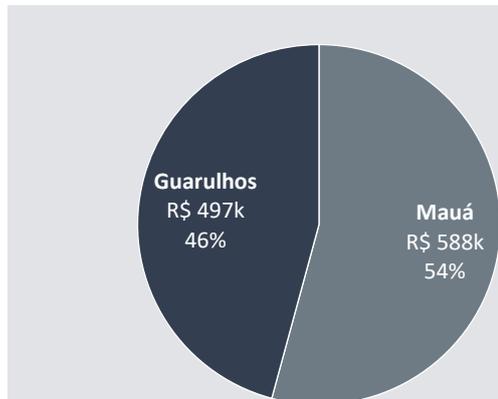
Por fim, neste momento, o Fundo é proprietário de 2 ativos performados, totalmente ocupados por 9 inquilinos, que somam mais de 50 mil m² de ABL e geram uma **receita mensal de aproximadamente R\$ 1,1 milhão**. Estes galpões logísticos possuem excelentes localizações e acessos a importantes vias, como 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!

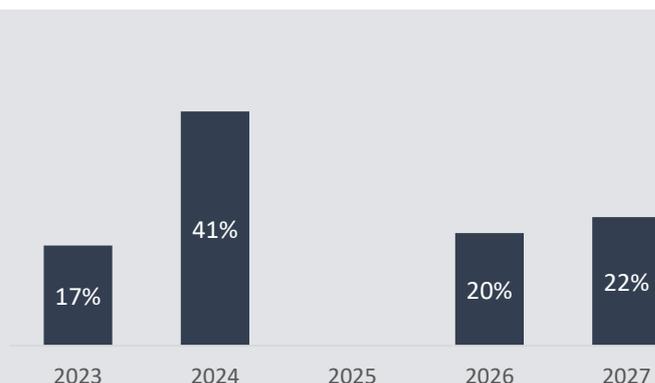
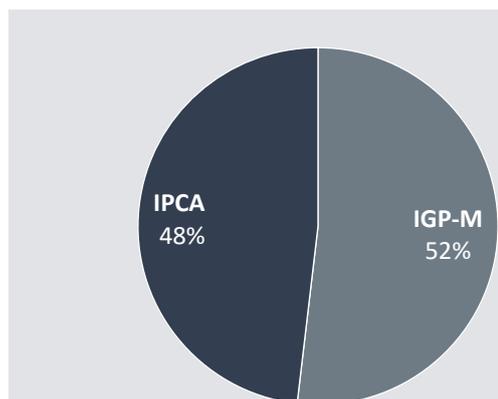
RECEITA POR IMÓVEL

OCUPAÇÃO DO FUNDO



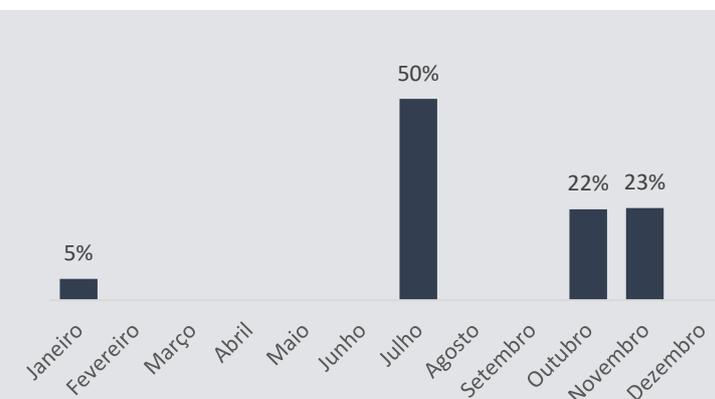
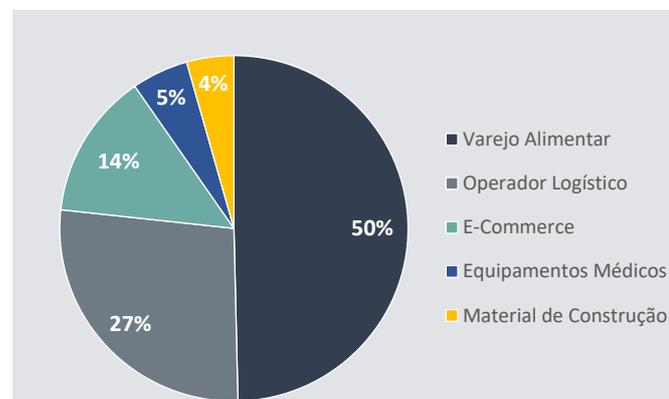
ÍNDICE DE REAJUSTE (% DA RECEITA)

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 ²
Ocupação	100%
ABL Total	21.098 m ²
Quantidade de Inquilinos	5

Principais Distâncias:	
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 ²
Ocupação	100%
ABL Total	26.630 m ²
Quantidade de Inquilinos	4

Principais Distâncias:	
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.

