



AURB11 - ALIANZA URBAN HUB RENDA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
3º 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:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escrituradora:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxas 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*:

R\$ 72.615.460,86

Quantidade de Cotas*:

880.560

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 82,47

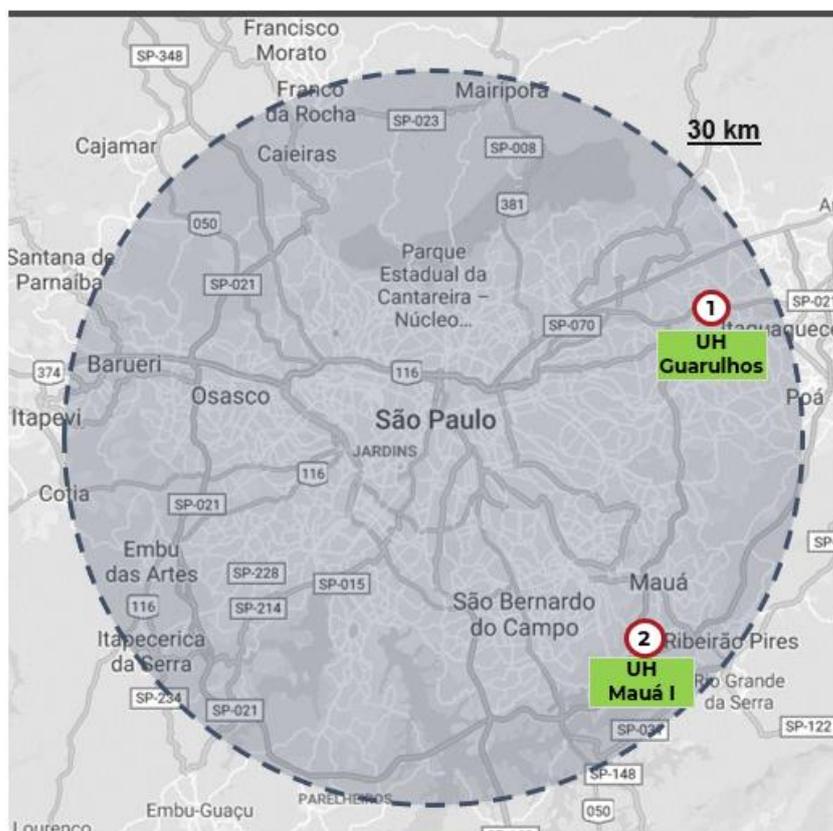
*Data-base: 29/09/2023.

Comentários do Gestor

Prezados investidores,

O Alianza Urban Hub Renda (AURB11) é um fundo imobiliário que investe em **galpões de Logística Urbana/Last Mile na grande São Paulo, ou seja, no raio de até 30 km do centro da capital**. É proprietário de 2 ativos performados e ocupados por 6 inquilinos, que somam mais de 50 mil m² de ABL e geram uma receita de aproximadamente R\$ 1,0 milhão por mês.

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 e Grande ABC, além das Zonas Leste e Sul de São Paulo.



AURB11: localização dos ativos.

O Fundo encerrou o terceiro trimestre com uma taxa de ocupação de 79,2%, devido à recente desocupação de 3 módulos cujos inquilinos apresentaram inconformidades em relação à utilização destes espaços. Estas inadequações, como atrasos nos pagamentos e estocagens de materiais não permitidos nas áreas ora ocupadas, foram rapidamente identificadas e sanadas, resultando no cancelamento dos contratos de locação destes inquilinos.

Consideramos estes eventos como pontuais e ressaltamos que a realocação destes espaços já está sendo trabalhada pela Gestora desde o primeiro momento, sendo que devemos ter notícias a respeito em breve. Tão logo isso aconteça, informaremos imediatamente a todo o mercado.

Adicionalmente, entendemos que a vacância de condomínios logísticos localizados na Grande São Paulo vem atingindo mínimas históricas e resulta, portanto, um aumento nos preços de locação na região. Na nossa visão, ativos como os do AURB11 possuem uma excelente vantagem competitiva, devido ao fato de que os FIIs de logística atuais são bastante heterogêneos e, apesar de alguns possuírem presença no raio 30 km de São Paulo, nenhum é focado exclusivamente nesse nicho de atuação e não possuem as especificidades técnicas dos nossos ativos.

Referente a este terceiro trimestre, o Fundo **distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 1,25/cota aos seus cotistas** e, como evento subsequente ao encerramento do período, concluímos, em outubro, as negociações das condições comerciais para a **locação de um módulo do Urban Hub Guarulhos para a Dux Trucking**, uma importante empresa multinacional do ramo logístico. O aluguel acordado desta locação está em linha com o praticado atualmente no mercado da região e acima da última locação assinada com a Platinum Log. Com a celebração deste contrato, toda a área anteriormente ocupada pela GFL (Magalu) foi completamente locada em poucos meses após a saída deste inquilino.

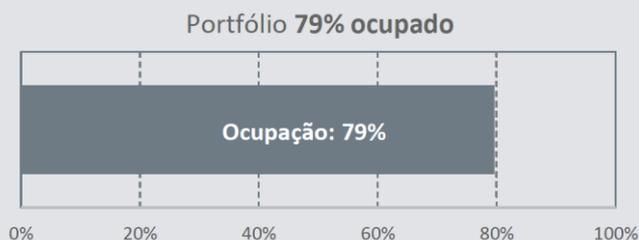
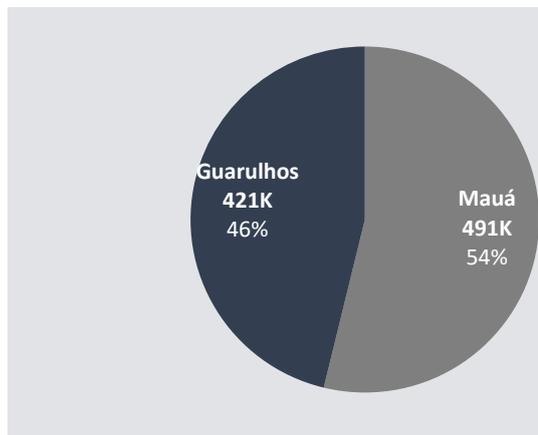
O *turnover* de inquilinos neste tipo de ativo é considerado normal e, assim, torna-se relevante uma gestão bastante ativa e especializada, a fim de minimizar os impactos de vacância nos ativos logísticos. Neste quesito, **o Fundo conta com uma equipe dedicada de Gestão de Propriedades e de Locação**, além de trabalhar diretamente com corretoras de renome do mercado e contar, assim, sempre com um robusto *pipeline* de prospecções.

Por fim, lançamos recentemente o novo **website de Relações com Investidores do AURB11**, que pode ser acessado a partir do endereço aurb11.alianza.com.br e permite aos investidores e interessados visualizarem todos os detalhes a respeito do Fundo, seus ativos e documentos.

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

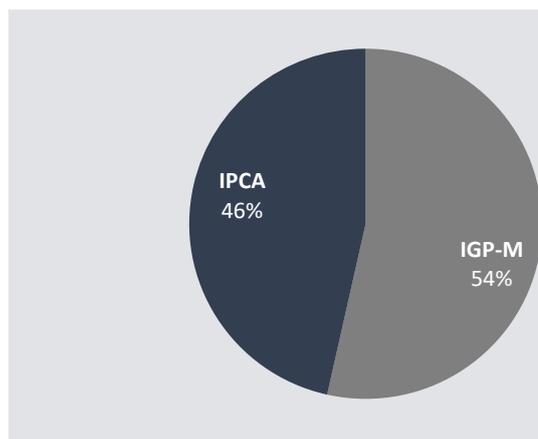
RECEITA POR IMÓVEL

OCUPAÇÃO DO FUNDO



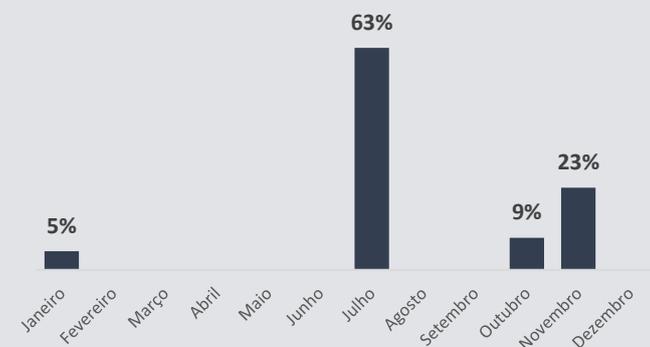
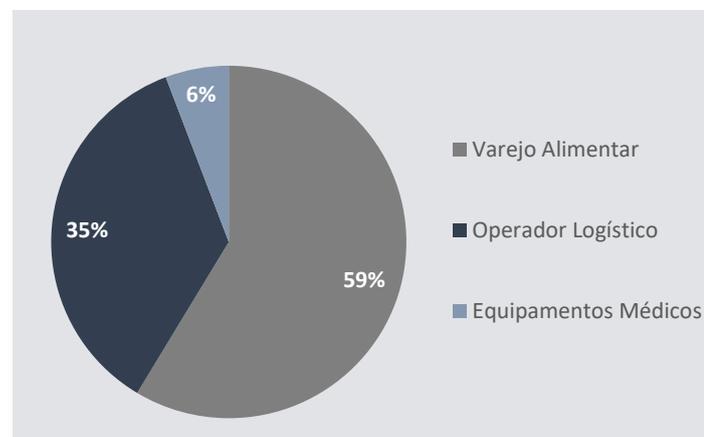
ÍNDICES DE REAJUSTE
(% DA RECEITA)

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
(% DA RECEITA)



ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS

MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS
(visão caixa)



Portfólio de Imóveis

(clique nas fotos ou nos nomes dos ativos para mais detalhes)

Urban Hub Guarulhos



Localização	Guarulhos/SP
Terreno	63.257 m ²
Ocupação	75%
ABL Total	21.098 m ²
Quantidade de Inquilinos	3

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 I

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

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 de Relações com Investidores do Fundo, da Administradora, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e, da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

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

> [Site de Relações com Investidores do Fundo](#)

> [Site da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)



Este material 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.

