

[Imprimir](#)

## Informe Trimestral de FII

<b>Nome do Fundo:</b>	Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário	<b>CNPJ do Fundo:</b>	41.076.823/0001-88
<b>Data de Funcionamento:</b>	23/12/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BRAURBCTF008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	880.560,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Logística <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundolistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	2/2023	<b>Data de Encerramento do Trimestre:</b>	30/06/2023
<b>O Fundo se enquadra na definição da nota "6":</b>	Não		

<b>1.</b>	<b>Informações por tipo de ativo</b>						
<b>1.1</b>	<b>Direitos reais sobre bens imóveis</b>						
<b>1.1.1</b>	<b>Terrenos</b>						
	Não possui informação apresentada.						
<b>1.1.2</b>	<b>Imóveis</b>						
<b>1.1.2.1</b>	<b>Imóveis para renda acabados</b>						
<b>1.1.2.1.1</b>	<b>Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</b>	<b>% de Vacância</b>	<b>% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)</b>	<b>% em relação às receitas do FII</b>	<b>Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel</b>	<b>% em relação às receitas oriundas do imóvel</b>	<b>% em relação às receitas do FII</b>
	UrbanHub Guarulhos Estrada da Olaria, 640, Vila Pires, Guarulhos/SP, Brasil, 00007-271 Área (m2): 21.128,56 Nº de unidades ou lojas: 12 Direito de propriedade	0,0000%	8,3333%	38,3201%	Varejo Alimentar Material de Construção E-Commerce	69,7002% 12,0810% 10,0965%	26,7092% 4,6294% 3,8690%
	UrbanHub Maua Avenida Papa João XXIII, 3.580, Loteamento Industrial Coral, Mauá/SP, Brasil, 09370-800 Área (m2): 29.433,59 Nº de unidades ou lojas: 4 Direito de propriedade	0,0000%	0,0000%	46,9841%	Operador Logístico Varejo Alimentar Equipamentos Médicos Serviços de Alimentação	40,9096% 36,7120% 11,5405% 10,8378%	19,2210% 17,2488% 5,4222% 5,0921%

1.1.2.1.2	<b>Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento</b>	<b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>	<b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)</b>
	Até 3 meses	5,9693%	4,9245%
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses	6,3563%	5,2435%
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses	0,0000%	0,0000%
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses	20,2204%	16,6810%
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses	27,0678%	22,3300%
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses	4,5355%	2,8080%
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses	0,0000%	0,0000%
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses	0,0000%	0,0000%
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses	0,0000%	0,0000%
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses	0,0000%	0,0000%
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses	0,0000%	0,0000%
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses	5,4270%	4,4770%
	Acima de 36 meses	34,9592%	28,8401%
	Prazo indeterminado	0,0000%	0,0000%
1.1.2.1.3	<b>Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste</b>	<b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>	<b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)</b>
	IGP-M	54,5360%	46,5215%
	INPC	0,0000%	0,0000%
	IPCA	45,4640%	38,7827%
	INCC	0,0000%	0,0000%
1.1.2.1.4	<b>Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):</b> Os contratos de locação possuem algumas características comuns as quais esta administradora considera relevantes para as locações dos fundos que administra: a) Cláusulas de Benfeitorias b) Cláusulas de revisão de aluguel – seguindo a legislação vigente c) Tipo de indexador – normalmente indicamos IGPM-FGV como indexador para reajuste de locação d) Garantia exigida – as garantias aceitas são garantia bancária (fiança ou seguro fiança) ou depósito caução Vale ressaltar que cada contrato é negociado, cláusula a cláusula com o locatário, logo podem haver contratos firmados que não seguem os itens descritos acima a rigor, mas a maioria dos contratos são firmados com considerando os pontos descritos acima.		
1.1.2.1.5	<b>Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):</b>		
	<b>Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</b>	<b>Características contratuais</b>	
	UrbanHub Guarulhos	Não possui características que destoem dos demais	
	UrbanHub Mauá	Não possui características que destoem dos demais	
1.1.2.1.6	<b>Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:</b> Para a contratação de seguros, seguimos a política de, após identificar a necessidade de contratação, por meio de controles de prazos de vencimento, providenciar a especificação técnica dos seguros a serem contratados e, na sequência, a solicitação de no mínimo 3 (três) cotações. Com base nos detalhes técnicos, buscamos no mercado empresas que atendam a demanda para a realização das cotações. As propostas devem conter, no mínimo: (a) preço; (b) descrição do serviço ou especificação do produto; (c) condições de pagamento e (d) prazo de entrega. É aconselhável solicitar ao proponente que a minuta do contrato a ser celebrado seja encaminhada juntamente com a proposta.		
1.1.2.2	<b>Imóveis para renda em construção</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.3	<b>Imóveis para Venda Acabados</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.2.4	<b>Imóveis para Venda em Construção</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.1.3	<b>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2	<b>Ativos financeiros</b>		
1.2.1	<b>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.2	<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.3	<b>Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.4	<b>Letra Imobiliária Garantida (LIG)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.5	<b>Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</b>		

	Não possui informação apresentada.			
1.2.6	<b>Ações</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.7	<b>Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.8	<b>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.9	<b>Fundo de Investimento em Ações (FIA)</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.10	<b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.11	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.12	<b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>			
	<b>Fundo</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor (R\$)</b>
	BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	09.215.250/0001-13	36.269,56	139.737,10
1.2.13	<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
	<b>Emissor</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Ativo</b>	<b>Quantidade</b>
	Banco BTG Pactual S.A.	30.306.294/0001-45	Operações Compromissadas - Lastro: NTN-B IPCA	223,00
				923.720,62
1.3	<b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>			
	<b>Informações do Ativo</b>			<b>Valor (R\$)</b>
	Disponibilidades			0,00
	Títulos Públicos			923.720,62
	Títulos Privados			0,00
	Fundos de Renda Fixa			139.737,10
2.	<b>Aquisições e Alienações</b>			
2.1	<b>Terrenos</b>			
2.1.1	<b>Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Terreno em relação ao total investido</b>	<b>% do Terreno em relação ao PL</b>	
	Não possui informação apresentada.			
2.1.2	<b>Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação</b>	<b>% do Terreno em relação ao PL</b>	
	Não possui informação apresentada.			
2.2	<b>Imóveis</b>			
2.2.1	<b>Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Imóvel em relação ao total investido</b>	<b>Categoria (Renda ou Venda)</b>	
	Não possui informação apresentada.			
2.2.2	<b>Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>	<b>% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação</b>	<b>% do Imóvel em relação ao PL</b>	
	Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Outras Informações</b>			
3.1	<b>Rentabilidade Garantida</b>			
3.1.1	<b>Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade<sup>3</sup></b>	<b>% garantido relativo</b>	<b>Garantidor</b>	<b>Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)</b>
	Não possui informação apresentada.			
3.1.2	<b>Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia</b>			
	Não possui informação apresentada.			

<b>Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro</b>		<b>Valor(R\$)</b>	
		<b>Contábil</b>	<b>Financeiro<sup>4</sup></b>
<b>A</b>	<b>Ativos Imobiliários</b>		
	<b>Estoques:</b>		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque	0	0
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	0	0
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	0	0
	<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Propriedades para investimento:</b>		

	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	2.894.550,41	2.485.838,38
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-108.068,43	-108.068,43
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	0	0
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	0	0
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-3.711.725,08	0
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-2.388.512,92	-773.353,81
	<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>-3.313.756,02</b>	<b>1.604.416,14</b>
	<b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b>		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>-3.313.756,02</b>	<b>1.604.416,14</b>
<b>B</b>	<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	27.302,24	27.302,24
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-3.726,46	-3.726,46
	<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>23.575,78</b>	<b>23.575,78</b>
<b>C</b>	<b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>Outras receitas/despesas</b>		
	(-) Taxa de administração	-209.615,46	-209.615,46
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-2.600	-2.600
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	0	0
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	0	0
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	0	0
	(-) Auditoria independente	-12.750	0
	(-) Representante(s) de cotistas	0	0
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	13.914,41	10.752,11
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	0	0
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-16.006	-16.006
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	-803,46	-803,46
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-4.800,02	-15.000
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	0
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-907,01	-907,01
	(+/-) Outras receitas/despesas	-23.645,99	-405.363,12
	<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>-257.213,53</b>	<b>-639.542,94</b>
<b>E = A + B + C + D</b>	<b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>	<b>-3.547.393,77</b>	<b>988.448,98</b>

<b>Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*</b>		<b>Valor(R\$)</b>
<b>F = ΣE</b>	<b>Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente</b>	<b>2.554.078,88</b>
<b>G = 0,95 x F</b>	<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>	<b>2.426.374,936</b>
<b>H.i</b>	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	0
<b>H</b>	Não possui informação apresentada.	
<b>I.i</b>	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro <sup>5</sup> .	0
<b>I.ii</b>	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% <sup>7</sup> .	127.703,944
<b>J = G - ΣH + I</b>	<b>Rendimentos declarados</b>	<b>2.554.078,88</b>
<b>K</b>	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-1.360.439,02
<b>L = J - K</b>	<b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre</b>	<b>1.193.639,86</b>
<b>M = J/F</b>	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	100,0000%

\* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

## Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	<p>Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.</li> </ul>
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.