



ALIANZA URBAN HUB RENDA FII

RELATÓRIO GERENCIAL

1º 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:

1,05% a.a. sobre (1) o Patrimônio Líquido, ou (2) o Valor de Mercado, caso o Fundo tenha passado a integrar o IFIX. O valor contempla tanto a remuneração do Gestor como as remunerações da Administradora e Escrituradora.

Patrimônio Líquido (ao final do trimestre):

R\$ 53.956.845,68

Quantidade de Cotas:

547.928

Valor Patrimonial/cota:

R\$ 98,47

Comentários do Gestor

Prezados Cotistas,

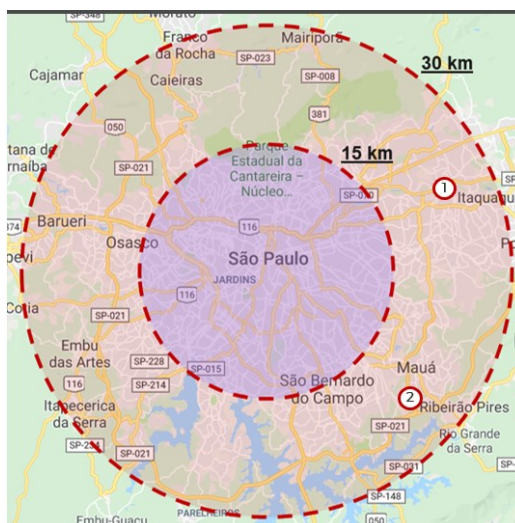
Temos o prazer de apresentar este primeiro relatório gerencial do **Alianza Urban Hub Renda FII**, que teve o início de suas operações em 14/12/2021, e é o Fundo da Alianza focado em logística urbana, com investimento e gestão de galpões logísticos **last mile** na cidade de São Paulo, ou seja, concentrados em um raio de até 30 km do centro da cidade.

Ao longo deste primeiro trimestre de 2022, o Fundo concluiu a aquisição do Urban Hub Guarulhos com pagamento de R\$ 79,5 milhões, e assinou documentos vinculantes da aquisição Urban Hub Mauá II por R\$ 80,0 milhões (respectivamente #1 e #2 no mapa abaixo). As divulgações a respeito das transações foram realizadas nos Fatos Relevantes abaixo:

- [Fato Relevante de 27/12/2021: Anúncio da Aquisição Imóvel Guarulhos](#)
- [Fato Relevante de 20/01/2022: Aquisição Imóvel Guarulhos - Conclusão](#)
- [Fato Relevante de 04/03/2022: Anúncio da Aquisição Imóvel Mauá II](#)
- [Fato Relevante de 16/03/2022: Aquisição Imóvel Mauá II - Conclusão](#)

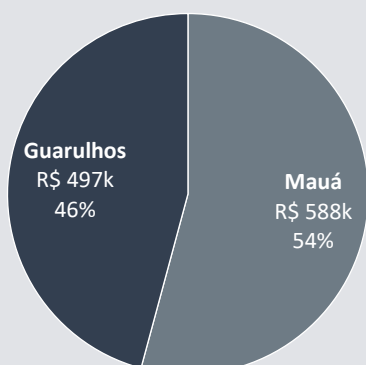
No caso do imóvel Mauá II, o Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra, desembolsando apenas R\$ 5 milhões (6% do valor total). O restante será pago em 4 meses contra a celebração da Escritura de Compra e Venda, após cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de operação. Esse diferimento de pagamento é bastante favorável em termos de Dividend Yield para o Fundo.

Assim, neste momento, o Fundo é proprietário de 2 ativos performados, 100% ocupados por 9 inquilinos, que juntos somam mais de 50 mil m² de ABL e representam **receita mensal total contratada 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.

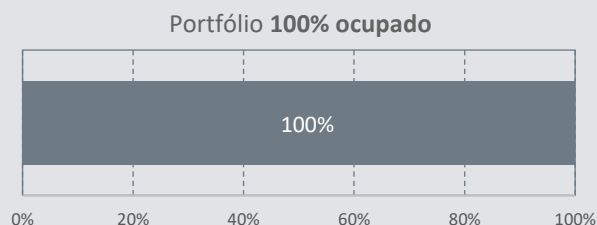


Mais detalhes sobre os imóveis e o Fundo podem ser observados ao longo deste relatório, que será atualizado com periodicidade trimestral. Agradecemos a confiança dos nossos investidores e desejamos a todos excelentes investimentos!

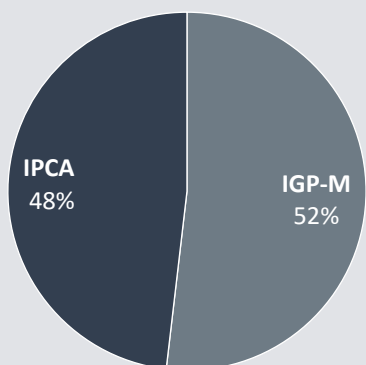
RECEITA POR IMÓVEL



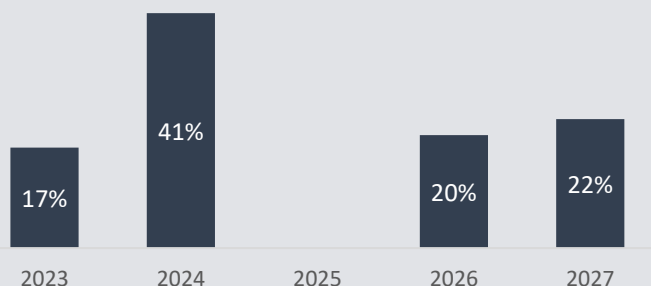
OCUPAÇÃO DO FUNDO



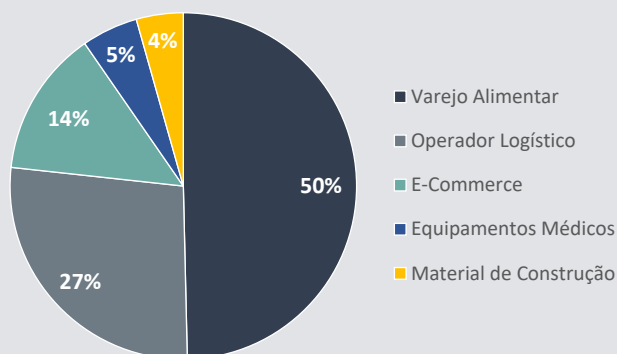
ÍNDICE DE REAJUSTE (% DA RECEITA)



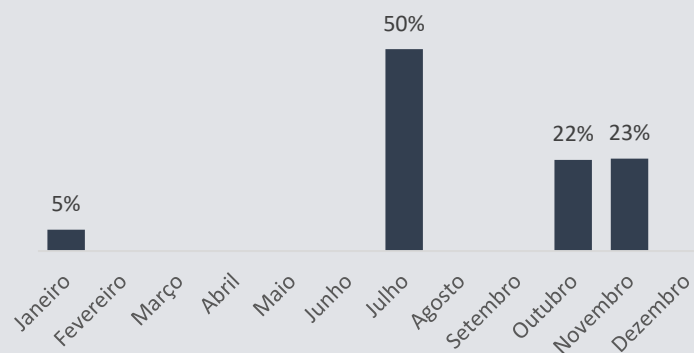
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% DA RECEITA)



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.

