



AURB11 - ALIANZA URBAN HUB RENDA FII
RELATÓRIO GERENCIAL
4º 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\$ 72.068.378,89

Quantidade de Cotas*:

880.560

Valor Patrimonial/cota*:

R\$ 81,84

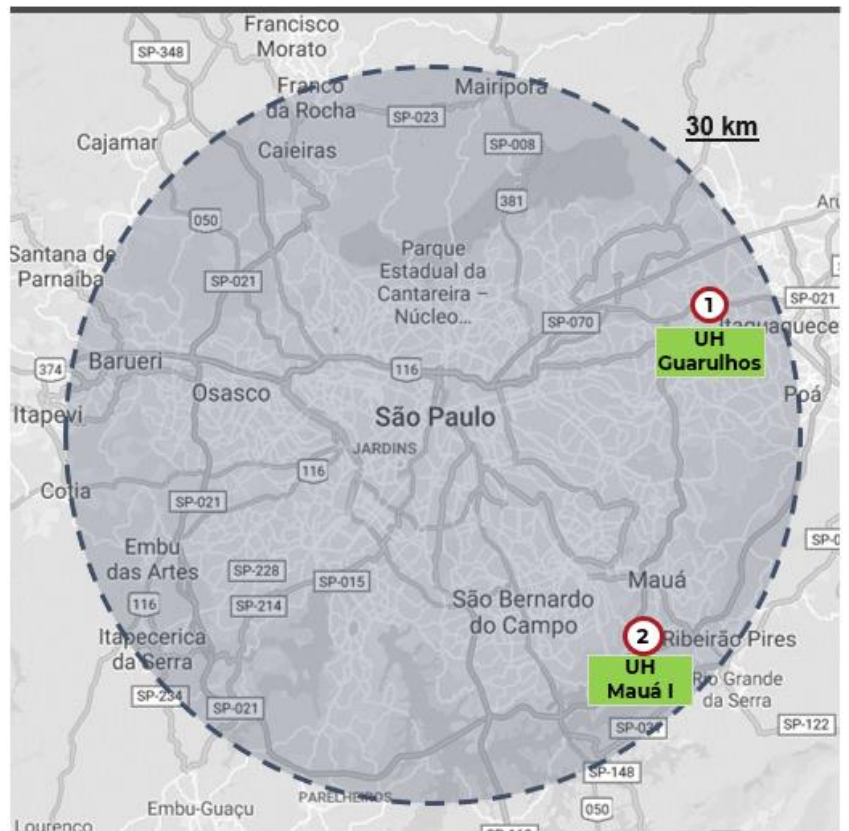
*Data-base: 29/12/2023.

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 possuem receita potencial 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.

No último trimestre de 2023, o Fundo abriu sua 3ª Emissão de Cotas com o objetivo de obter recursos para a aquisição de mais 2 condomínios logísticos, localizados em Osasco e Mauá, a fim de incrementar a diversificação e liquidez do Fundo. A oferta não atingiu o valor mínimo designado e foi, portanto, cancelada em 20/12/2023. Todos os custos relacionados foram absorvidos pela Gestora Alianza e os documentos relacionados e demais detalhes desta emissão podem ser encontrados no website de Relações com Investidores do Fundo, através do caminho aurb11.alianza.com.br.

Referente ao quarto trimestre, o Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 0,80/cota aos seus cotistas e encerrou o período com uma taxa de ocupação de 84,2%. Com relação às novas locações, assinamos um contrato de **três módulos no Urban Hub Guarulhos para a Mult Bev**, uma empresa nacional do ramo distribuição de bebidas, com aluguel em linha ao praticado na região. Dessa forma, todas as áreas anteriormente ocupadas pelas empresas Sequoia Logística, Macan Logística e Tintas Inquine foram locadas pouco tempo após suas saídas, possibilitando o **fim dos custos de vacância** no imóvel de Guarulhos, que agora se encontra 100% locado.

Por outro lado, no Urban Hub Mauá I, tivemos a desocupação da Polarfix, cujo contrato encerrou no início de dezembro e não foi renovado, e teremos a saída da Via Apia no primeiro trimestre de 2024. Já iniciamos a prospecção de novos locatários para estas áreas também através da contratação da consultoria Paulo Bio para liderar os esforços de comercialização, já que possui forte presença na região. Esses esforços vêm mostrando resultados positivos e já estamos em fase de discussão de minuta com potenciais dois novos locatários para ocupação da área vaga do condomínio.

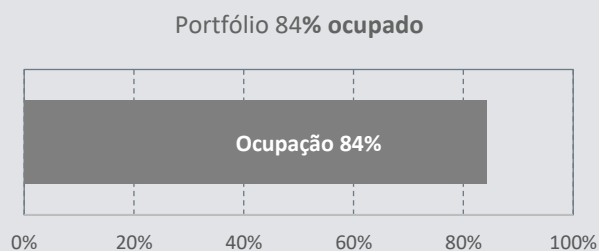
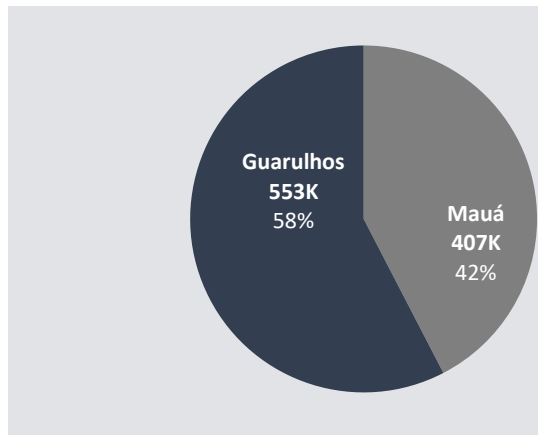
O *turnover* de inquilinos neste tipo de ativo é considerado normal e, assim, torna-se relevante uma gestão bastante ativa e especializada para minimizar os impactos de vacância. Neste quesito, o Fundo conta com uma equipe dedicada de Gestão de Propriedades e de Locação, além de trabalhar diretamente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

Com relação a parte técnica dos ativos, estamos finalizando um plano de intervenções para implantação de melhorias nos imóveis ao longo dos próximos meses, a fim de mantê-los em excelente estado de conservação e potencial de uso, garantindo uma boa performance para seus ocupantes. Estas intervenções deverão impactar o caixa e distribuição de rendimentos do Fundo por um breve período.

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

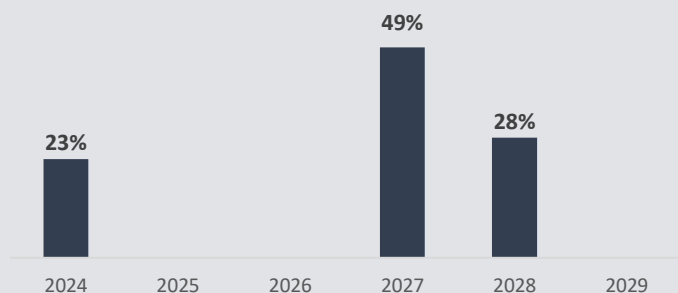
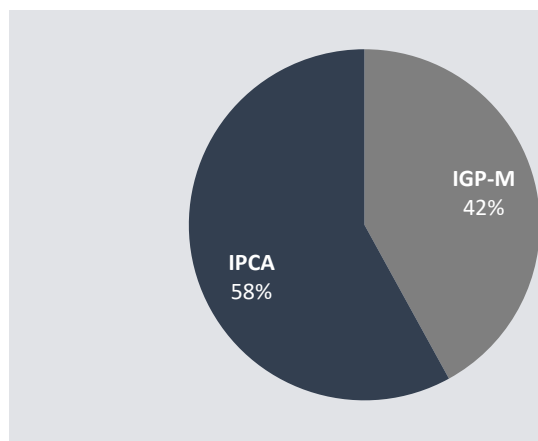
RECEITA POR IMÓVEL

OCUPAÇÃO DO FUNDO



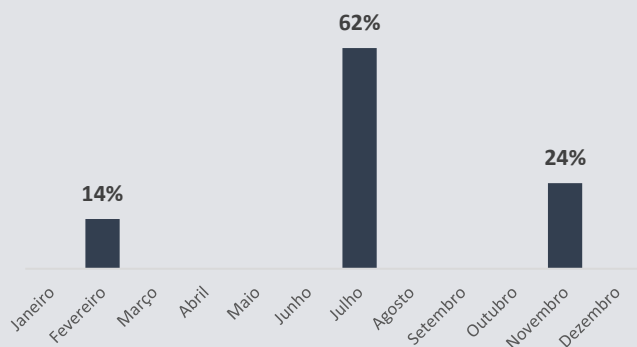
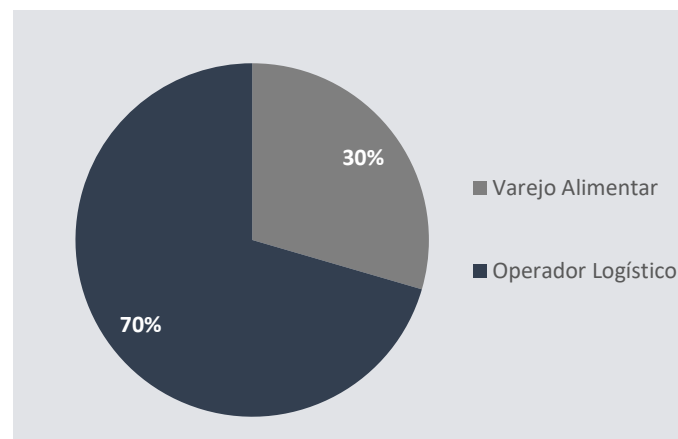
ÍNDICES DE REAJUSTE (% DA RECEITA)

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	100%
ABL Total	21.098 m ²
Quantidade de Inquilinos	4

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	73%
ABL Total	26.630 m ²
Quantidade de Inquilinos	2

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.

