



ALZR11
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII

Material de Apoio da Proposta da Administração
em relação à AGE/Carta Consulta do ALZR11

Alianza Urban Hub Renda FII



Material de Apoio da Proposta da Administração em Relação à Carta Consulta do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (ALZR11)

Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – AGE

Prezados cotistas,

O Fundo convocou, no dia 02/03/2023, seus cotistas a se manifestarem sobre investimento, em situação de potencial conflito de interesses, em cotas do Alianza Urban Hub Renda FII (ticker AURB11), inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.823/0001-88, gerido pela Gestora, até o limite de 10% (dez por cento) seu do patrimônio líquido.

Caso o investimento seja aprovado pelos cotistas do Fundo, não haverá nunca cobrança de taxa de gestão em duplicidade.

O objetivo do AURB11 é a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em ativos destinados as atividades de “logística urbana” (*Last-Mile* verdadeiro).

Este material é direcionado aos cotistas do ALZR11 e contém detalhes importantes sobre o Alianza Urban Hub Renda FII (AURB11).

Considerando que o AURB11 é gerido pela Alianza, configura potencial conflito de interesses conforme previsto nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, no disposto no inciso IX do artigo 22. Logo, o potencial investimento deve ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Visando facilitar a participação dos Cotistas do Fundo nesta AGE, disponibilizamos neste documento informações importantes para a sua manifestação. **A AGE será realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, e todos os cotistas do Fundo detentores de cotas na data da convocação receberão e-mail da plataforma eletrônica para participação na votação. O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado na sequência do seu encerramento.

Incentivamos V.Sas. a entrarem em contato com a Administradora, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, em caso de problemas ou dúvidas relacionadas ao processo de votação e a nossa equipe de Relações com Investidores está à disposição para sanear eventuais dúvidas através dos canais de relacionamento da Alianza ou diretamente através do e-mail de RI do Fundo, alzr11@alianza.com.br.

Agradecemos desde já a participação!

Atenciosamente,

Relações com Investidores Alianza Gestão de Recursos



**NOTA DO
GESTOR**

O mercado logístico em geral passou por grandes mudanças nos últimos anos principalmente devido às alterações na estrutura do comércio moderno, com o novo peso do e-commerce e da conveniência, impulsionando o **desenvolvimento e modernização dos galpões logísticos** próximos às principais cidades ao redor do mundo.

A demanda por galpões logísticos na grande São Paulo apresentou um forte crescimento nos últimos anos, e isso se intensificou após o início da pandemia. Contudo, a demanda esbarra na baixa disponibilidade de imóveis, e na falta de qualidade e obsolescência do estoque de galpões disponíveis.

O último trecho da entrega de uma mercadoria para o consumidor final é conhecido genericamente como *Last-Mile*. Os empreendimentos da Urban Hub estão necessariamente **estrategicamente localizados**, formando uma grade de ativos de **logística urbana**, otimizando envios e retiradas para diversas regiões da grande São Paulo – o maior mercado consumidor do país – e reduzindo custos de frete de entrega e de logística reversa.

Os imóveis AURB11 possuem **especificações técnicas modernas e flexibilidade** para atender empresas de diversos tamanhos e com usos variados: logístico, armazenagem refrigerada, escritório, montagem e manutenção, proporcionando maior integração entre a logística, armazenagem e serviços.

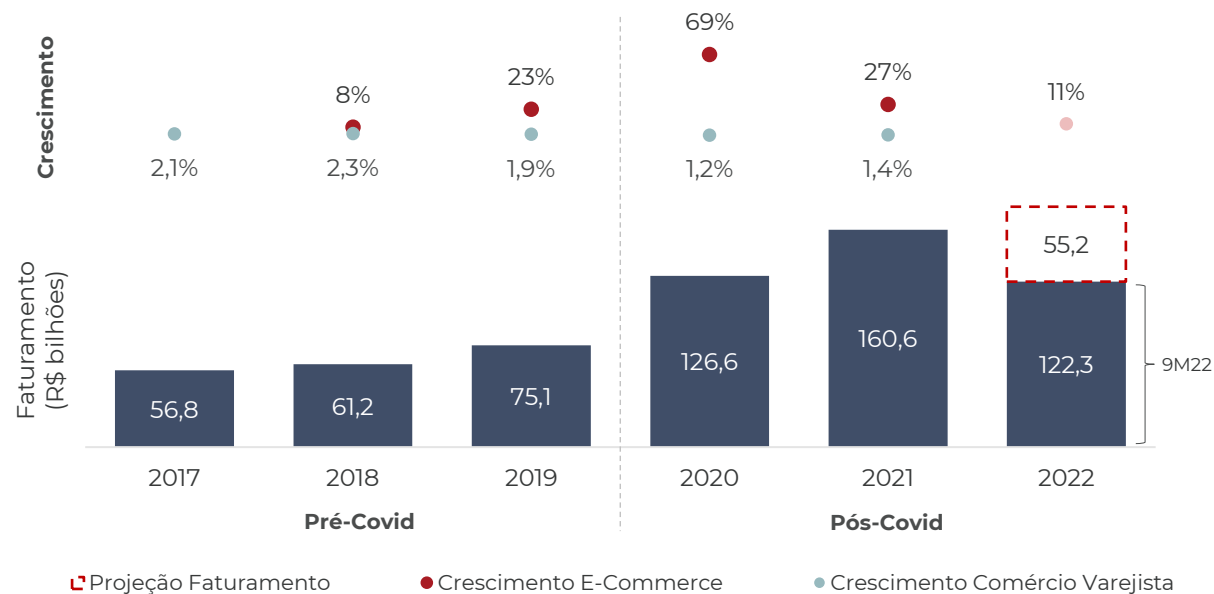
Em janeiro de 2022, o AURB11 iniciou suas atividades com as aquisições do ativos **Urban Hub Guarulhos/SP** e na sequência do **Urban Hub Mauá/SP**.

E-commerce: forte crescimento, superior à média do varejo

Nos últimos anos, o e-commerce apresentou um crescimento expressivo, muito acima do crescimento do varejo como um todo.

E a pandemia acelerou esse crescimento: (i) 13 milhões de brasileiros fizeram sua primeira compra online em 2020; (ii) O faturamento do e-commerce atingiu R\$ 160,6 bilhões em 2021, o que representa **um crescimento de 114%** em comparação a 2019.

Evolução do faturamento do Varejo e E-Commerce no Brasil



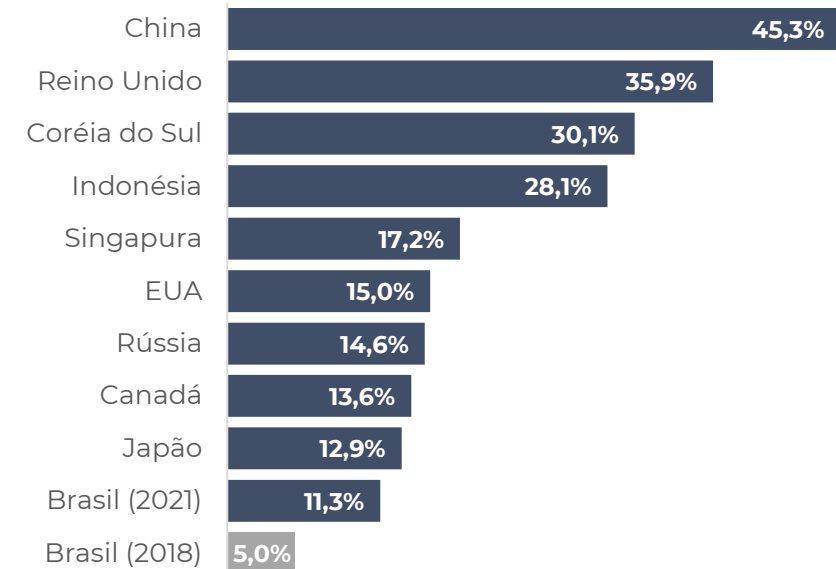
Fonte: PMC IBGE e Neotrust.

Relevância do e-commerce nas vendas do varejo

Com a digitalização e os efeitos da pandemia, a relevância do e-commerce aumentou consideravelmente no Brasil nos últimos anos, mais que dobrando sua participação nas vendas do varejo entre 2018 e 2021.

E é evidente que ainda há muito espaço para crescimento, ao compararmos com países como China e Reino Unido.

% do e-commerce nas vendas do varejo (2021)



Fonte: eMarketer, Abcomm, Estadão.

O Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário (ticker AURB11) teve o início de suas operações em Dez/2021, é gerido pela Alianza e tem como Administradora e Escrituradora a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A..



Atualmente o AURB11 é proprietário de 2 ativos performados, sendo dois condomínios de galpões, totalmente ocupados por 9 inquilinos, e que somam mais de 50 mil m² de ABL e geram uma receita mensal de locações de aproximadamente R\$ 1,1 milhão.

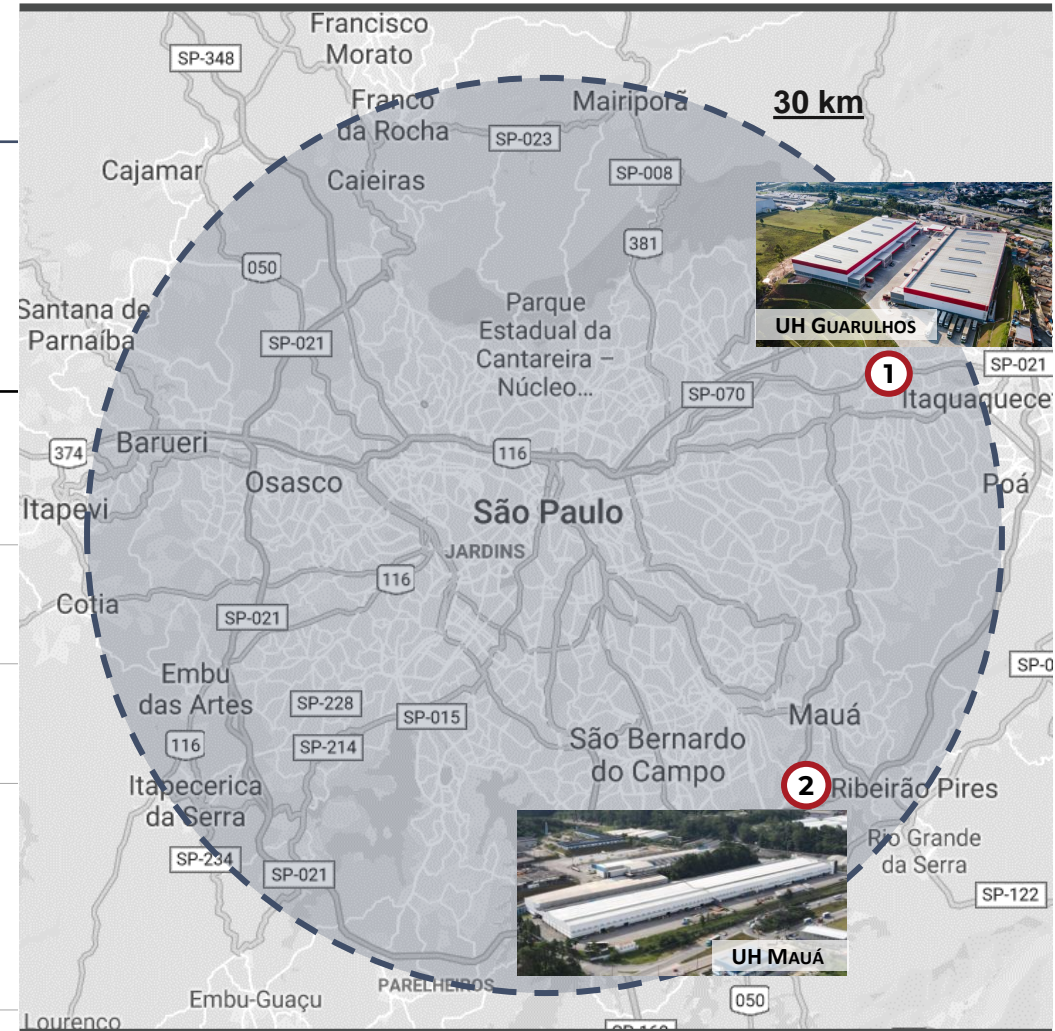
Estes galpões logísticos possuem excelentes localizações na Grande São Paulo, e acessos a importantes vias, como Rodoanel, Rodovia Ayrton Senna e Avenida Jacu Pêssego, e estão muito próximos às populosas regiões de Guarulhos, Grande ABC, além das Zonas Leste e Sul do município a cidade de São Paulo.

Atualmente o **AURB11 possui 2 ativos performados, dentro do raio de 30 km do centro do município de São Paulo e 100% ocupados por inquilinos de alta qualidade.** O objetivo do AURB11 é a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em ativos destinados as atividades de “logística urbana” (*Last-Mile* verdadeiro). Mais detalhes sobre eles estão nos próximos slides desta apresentação.



**Fase 1
2022**

| | |
|------------------------|--|
| Etapa | Constituição do Fundo + 1ª e 2ª Emissões do Alianza Urban Hub Renda FII |
| Imóveis alvo | 2 ativos performados 100% de ocupação |
| ABL Total | 50.728 m ² |
| Total de Ativos | R\$ 160 milhões |
| Status | Etapa concluída |



Já para 2023, o Alianza Urban Hub Renda FII possui um **pipeline de 2 empreendimentos** atualmente em desenvolvimento para a sua Fase 2:

| |  Fase 1 2022 |  Fase 2 2023 |  Futuro 2024+ |
|--|--|--|--|
| Etapa | Constituição do Fundo + 1ª e 2ª Emissões do Alianza Urban Hub Renda FII | Oferta para Investidores em Geral | Ofertas Subsequentes |
| Imóveis alvo | 2 ativos performados 100% de ocupação | +2 ativos novos, também no raio 30 km do centro de São Paulo | +1 ativo em projeto + Ativos de terceiros |
| ABL Total (atual previsto) | 50.728 m ² | 135.000 m ² | 175.000 m ² + |
| Total de Ativos (atual previsto) | R\$ 160 milhões | R\$ 534,5 milhões | R\$ 650 milhões + |
| Status | Etapa concluída | Ativos em fase avançada de desenvolvimento. | Ativos em projeto sob gestão Alianza, além da aquisição de imóveis performados de terceiros para agregar à plataforma. |

Nesta fase 2 do fundo, **está prevista uma nova emissão** de até R\$ 375 milhões, que permitirá aos investidores interessados uma oportunidade única de entrada em uma tese resiliente como a da logística urbana, *Last-Mile*, pura.



Fase 2
2023

Etapa

Oferta para Investidores em Geral

Imóveis alvo

+2 ativos novos, também no raio 30 km do centro de São Paulo

ABL Total

135.000 m²

Total de Ativos

R\$ 534,5 milhões

Status

Ativos em fase avançada de desenvolvimento.





2 ativos: Osasco e Mauá II
Excelentes localizações

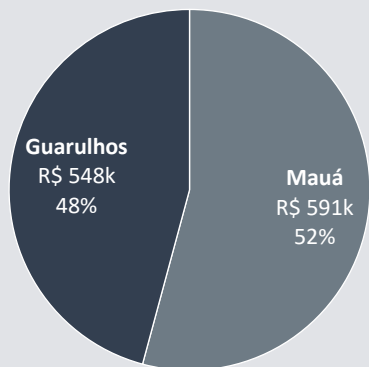
Obras em andamento
Alvarás para execução já obtidos

Entre 2º e 3º trimestres de 2023
Previsão de entrega das obras

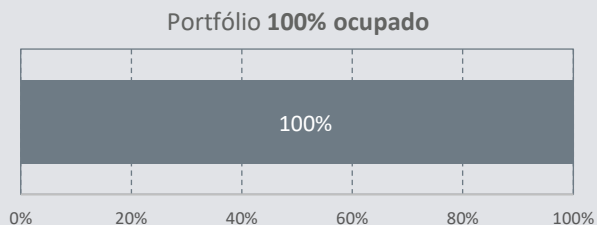
83.500 m²
Área locável dos 2 imóveis

R\$ 335 milhões
Valor aproximado dos ativos

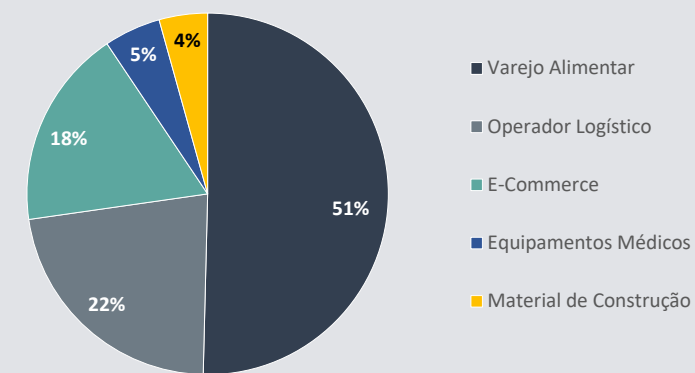
RECEITA POR IMÓVEL



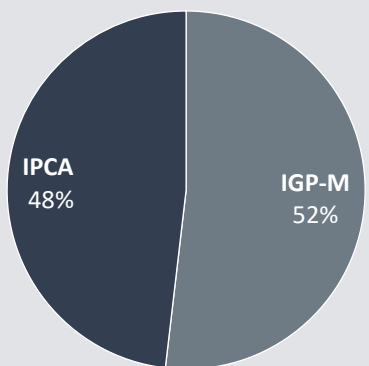
OCUPAÇÃO



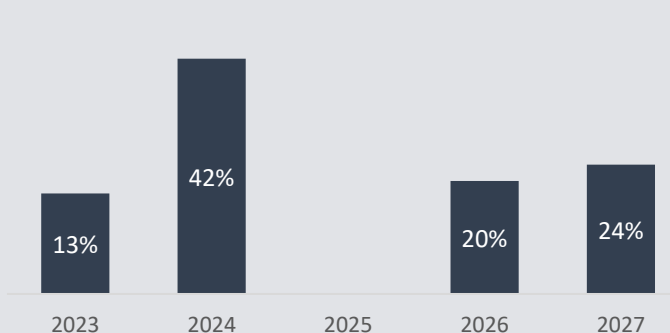
ALUGUÉIS POR SETORES DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS



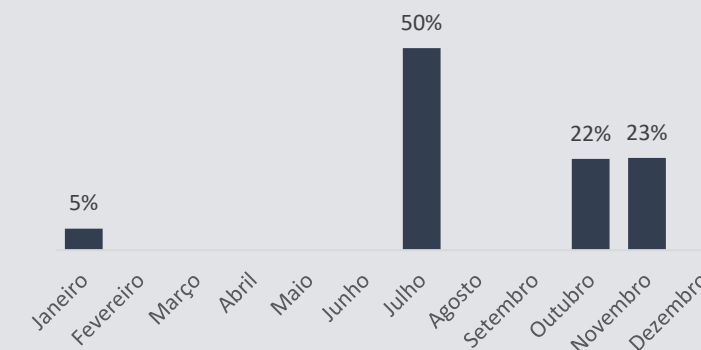
ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Receita)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da Receita)



MESES DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS (visão caixa)





1º ativo do FII Urban Hub Renda

Aquisição em janeiro/22

21.098 m²

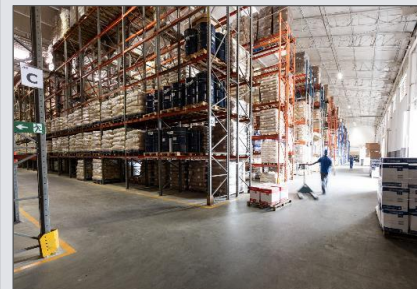
Área Bruta Locável

5 inquilinos

100% locado

Principais distâncias:

| | |
|------------------------|---------|
| Rodovia Ayrton Senna | 1,1 km |
| Avenida Jacu Pêssego | 3,7 km |
| Rodovia Pres. Dutra | 8,5 km |
| Aeroporto de Guarulhos | 12,0 km |
| Rodoanel Mário Covas | 15,8 km |



2º ativo do FII Urban Hub Renda

Aquisição em março/22

29.630 m²

Área Bruta Locável

4 inquilinos

100% locado

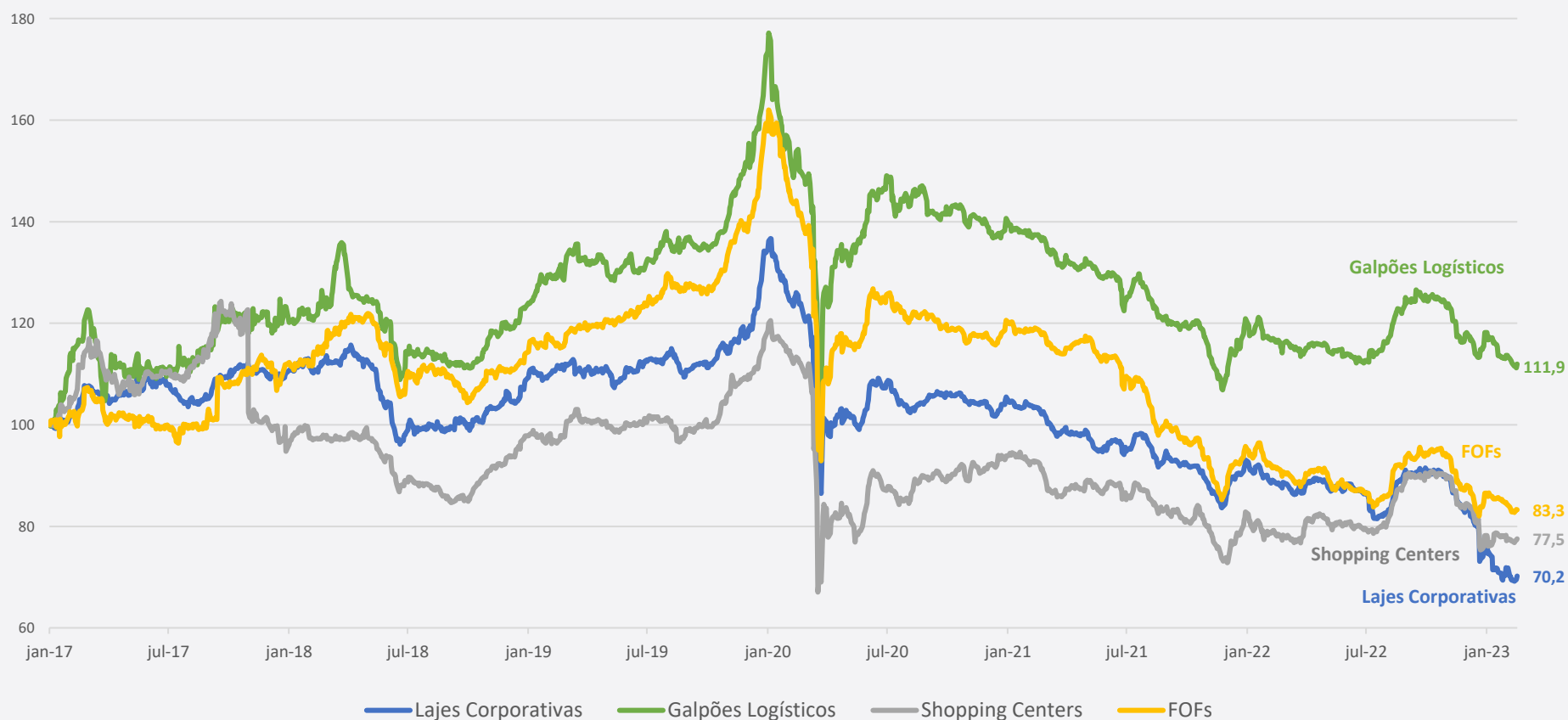
Principais distâncias:

| | |
|----------------------|---------|
| Avenida Jacu Pêssego | 1,0 km |
| Rodoanel Mário Covas | 3,5 km |
| São Caetano | 16,3 km |
| Rodovia Anchieta | 16,8 km |

O histórico de preços do segmento logístico demonstra **resiliência quando comparado a outros segmentos** importantes da indústria de fundos imobiliários brasileira:

Evolução do Índice de Preços por Segmento

(Base 100 a partir de jan/2017)



Além da **menor volatilidade** nos preços, o segmento logístico tende a se recuperar mais rapidamente do que outros segmentos em momentos pós-crisis.

➤ **Qual é o setor de atuação do Alianza Urban Hub Renda FII (ticker AURB11)?**

O AURB11 atua exclusivamente com foco na obtenção de renda e ganho de capital através do investimento em imóveis destinados as atividades de “logística urbana” (*Last-Mile* verdadeiro).

➤ **Qual a diferença entre Urban Hub e o AURB11?**

O Urban Hub é a plataforma da Alianza de soluções imobiliárias para atender ao mercado logístico dentro do raio 30 km de São Paulo Capital, ou *Last-Mile* verdadeiro. Dentro dessa estratégia, o AURB11 é o Fundo Imobiliário de renda criado para adquirir estes empreendimentos, que possui como gestora a Alianza e a BTG Pactual como Administradora e Escrituradora.

➤ **Quais as principais características e diferenciais dos seus imóveis/galpões?**

Especificações técnicas modernas, modularidade para atender empresas de diferentes tamanhos; pé-direito de 12m; espaço de manobra e doca para carretas e VUCs; capacidade de piso de 6 tf/m²; iluminação zenital e cobertura com isolamento termoacústico; CFTV; segurança 24h.

➤ **Quais são as principais características dos Contratos de Locação com seus inquilinos?**

Atualmente, o AURB11 possui contratos tradicionais firmados com seus inquilinos, tipificados na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18/10/1991). Como principais características, portanto, destacamos as seguintes: o prazo é normalmente de 5 anos, possuindo multas em caso de rescisão e com possibilidade de revisional depois do 3º ano. Além disso, estes contratos normalmente acompanham algum indexador para atualização de seus valores, como IPCA ou IGP-M. Adicionalmente, o fundo possui a possibilidade de assinar contratos atípicos com seus atuais e futuros inquilinos.

➤ **Quem são os inquilinos do AURB11?**

Os atuais inquilinos do fundo são os seguintes: Grupo Chama, Via Apia Alimentos, AGI Logística, Magazine Luiza (GFL Log), LBGs, Polarfix, Sequoia Logística, Macan Logística e Iquine Tintas. Para mais informações, veja também o slide 10, acima.

➤ **Os aluguéis cobrados estão em linha com o mercado de suas regiões?**

Sim, todos os aluguéis do AURB11 estão em linha ou abaixo dos valores praticados nos seus respectivos mercados de atuação. Nos próximos anos, a alta e forte demanda por galpões logísticos no raio 30 km de São Paulo, que tem grande restrição e oferta, poderá gerar um incremento real nos preços de locação praticados.

➤ **O fundo AURB11 possui alavancagem?**

Sim, através de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Conforme divulgado no seu último Informe Mensal (base jan/23), disponibilizado publicamente no FundosNet, o saldo da linha "Obrigações por securitização de recebíveis" é de R\$ 80,9 milhões. Esta dívida, contraída em 2022 para aquisição de seus 2 primeiros imóveis, foi estruturada de maneira a permitir ao fundo uma excelente disponibilidade de recursos financeiros para seu pagamento, que possui carência de 2 anos para o início das amortizações, mensais, e prazo de 10 anos para sua quitação. Uma estrutura de capital bem definida, como a do AURB11, permite ao fundo e seus investidores a geração de valor a partir de um nível de risco bastante controlado.

➤ **Posso comprar cotas do fundo AURB11 diretamente na B3?**

Ainda não. Porém, conforme mencionado no slide 8 desta apresentação, o fundo AURB11 pretende realizar uma nova emissão de cotas ainda neste ano, de até R\$ 375 milhões, permitindo aos investidores interessados uma oportunidade única de entrada em uma tese resiliente como a da logística urbana pura, ou Last-Mile.

➤ **Como é a relação entre oferta e demanda na região de atuação do fundo AURB11, considerando que o estoque para galpões logísticos está crescendo rapidamente nos últimos anos?**

Apesar do rápido crescimento do estoque de galpões logísticos nos últimos anos, a demanda logística se manteve muito aquecida, absorvendo todo o estoque entregue e mantendo a vacância do mercado nas mínimas históricas. Além disso, os imóveis do AURB11 estão localizados em submercados “prime” dentro do raio de 30 km do centro de São Paulo, região que se provou resiliente mesmo em períodos de crise, mantendo níveis de vacância mais baixos em comparação com outros submercados fora desse raio.

➤ **Em resumo, quais seriam as principais vantagens deste investimento?**

- Os inquilinos do AURB11 atuam em segmentos perenes e resilientes a crises, como Varejo Alimentar, Logística, E-Commerce, Equipamentos Médicos e Materiais de Construção;
- Seus inquilinos possuem contratos de locação bem estruturados, que reduzem o risco de inadimplência ou problemas nas renovações contratuais;
- Os ativos logísticos, quando bem localizados – como é o caso dos ativos do AURB11 – não sofrem dificuldades em locar seus espaços vagos quando estes porventura surgirem, minimizando a chance de o fundo incorrer em eventuais custos de vacância;
- Aumento da exposição do ALZR11 a imóveis logísticos localizados na Grande São Paulo, região de maior valorização imobiliária do país.

➤ **Para saber mais, onde posso pesquisar?**

Para mais informações sobre o Alianza Urban Hub Renda FII, sua Gestora, Administradora e outros, indicamos a leitura dos conteúdos constantes nos links abaixo:

- [Página do Fundo no sistema FundosNet, da CVM](#)
- [Site da Gestora](#)
- [Site da Administradora](#)
- [Site Urban Hub](#)
- [Regulamento do Fundo AURB11](#)
- [Último Relatório Gerencial Trimestral, referente ao 4T22](#)



📍 Rua Tabapuã, 1.227 – Conjunto 202 – São Paulo/SP

☎ +55 11 3073 1516

✉ alzr11@alianza.com.br

🌐 www.alianza.com.br

🌐 alzr11.alianza.com.br



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, e tem caráter meramente informativo.

Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. A Administradora não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a Administradora e a Gestora não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Caso haja alguma dúvida ou informação divergente com a apresentada em outros documentos do Fundo, pedimos a gentileza de entrar em contato com nosso time de Relações com Investidores.