



## AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial  
/ Abril 2022

## Destaques de Abril

**AIEC11:** Abril foi mais um mês de alta para os fundos imobiliários no mercado secundário, com uma valorização de 1,22% no IFIX, segunda alta seguida do índice. Os fundos híbridos puxaram a variação positiva do índice, com variação positiva de 2,05%, já os fundos de lajes corporativas também subiram, uma alta de 0,75%. O AIEC11 se manteve estável no mês, com uma variação de 0,06%, após uma valorização de 4,95% no mês anterior. O deságio contra a cota patrimonial ficou em 20,8% e a distribuição de dividendos no mês foi de R\$ 0,72/cota, o que equivale a um *yield* anualizado de 10,77%, considerando a cota de 29/abr.

**Taxa de Gestão:** Conforme previsto no Regulamento, em abril foi realizado o primeiro pagamento da taxa de gestão no seu valor integral de 0,60%a.a. sobre o Valor de Mercado dado que o Fundo integra o IFIX (a Taxa de Administração total passa a ser 0,75%a.a., incluindo os 0,15%a.a. devidos ao Administrador). O desconto da taxa terminou no mês de março.

**Informe de Rendimentos:** Os informes de rendimento são disponibilizados pelo Administrador (MAF). Para os investidores com e-mails cadastrados na corretora os informes foram enviados no dia 11/fev. Solicitações podem ser feitas diretamente pelo [link](#) ou pelo email: [informederendimentos@modal.com.br](mailto:informederendimentos@modal.com.br).

**Comunicação:** O webcast mensal de resultados de março está disponível [aqui](#) (o de abril será publicado nos próximos dias). Nos siga nos canais do [Instagram](#) e do [LinkedIn](#) (cadastre-se também no [mailing](#)).

## Informações gerais

### Nome

Autonomy Edifícios Corporativos FII

### Ticker

AIEC11

### CNPJ

35.765.826/0001-26

### Início

set/2020

### Gestor

Autonomy Investimentos Ltda<sup>1</sup>

### Administrador

MAF DTVM S.A.

### Website

[autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/](http://autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/)

### Contato

[ri@autonomyinvestimentos.com.br](mailto:ri@autonomyinvestimentos.com.br)

### Valor de mercado

R\$ 386.963.957 (R\$ 80,20/cota)

### Valor patrimonial

R\$ 488.502.377 (R\$ 101,24/cota)

### Cotas emitidas

4.824.987

### Taxa de administração e gestão

0,75%<sup>2</sup>

### Taxa de Performance

20% s/ DY maior que 6% a.a. s/ base atualizada por IPCA

### Dividendo (abril/22)

R\$ 0,72/cota

### Data pagamento dividendo

09/05/2022

### Data com-dividendo

29/04/2022

Para cadastro no mailing, favor enviar e-mail para:

[ri@autonomyinvestimentos.com.br](mailto:ri@autonomyinvestimentos.com.br)

<sup>1</sup> O nome social da gestora passou de AI Real Estate Adm. De Valores Mobiliários Ltda para Autonomy Investimentos Ltda.

<sup>2</sup> 0,75% representam a taxa cheia de administração e gestão, até fevereiro o Fundo contava com um desconto sobre a taxa de gestão. Conforme previsto no Contrato de Gestão e Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concedeu às Cotas da 1ª Emissão do Fundo um desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que fazia jus pela prestação de serviços até o 18º mês após a data da 1ª integralização de Cotas do Fundo sendo que, durante o período acima referido, a Taxa de Administração foi reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor. O desconto foi de: (i) 75% do 1º mês ao 6º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas, e (ii) 50% do 7º mês ao 18º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas.

## Desempenho do Fundo

### Dividendos

A distribuição de dividendos de abril é de **R\$ 0,72/cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **8,64%** considerando a cota da primeira emissão e de **10,77%** considerando a cota de 29/abr.

Resultado do Fundo	abr/22		Acumulado 2022	
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)
Receita de aluguel	4.077	0,85	15.670	3,25
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(295)	(0,06)	(945)	(0,20)
Taxa de administração e performance	(246)	(0,05)	(641)	(0,13)
Outros (auditoria, taxas, reembolsos)	(93)	(0,02)	(433)	(0,09)
Receitas financeiras	45	0,01	129	0,03
Liberação retenção Dow	0	0,00	2.743	0,57
Reserva de caixa	(309)	(0,06)	(1.433)	(0,30)
<b>Dividendos a distribuir</b>	<b>3.474</b>	<b>0,72</b>	<b>16.024</b>	<b>3,32</b>

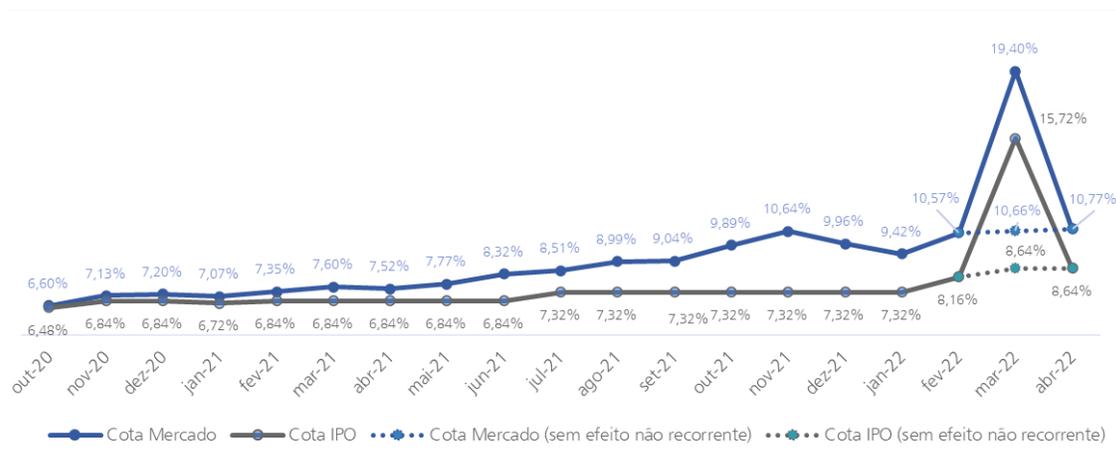
Gráfico de composição dos dividendos anunciados [em R\$ por cota]:



Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
2022	0,61	0,68	1,31	0,72									R\$ 3,32
2021	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	R\$ 7,07
2020	n/a	-	0,54	0,57	0,57	R\$ 1,68							

*Dividend Yield* anualizado:

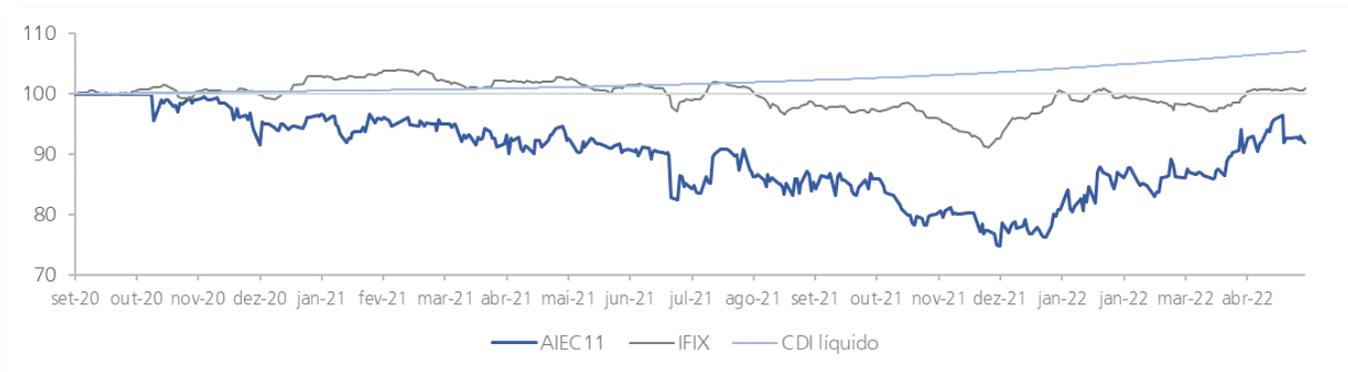


## Resultados

- Considerando o valor de mercado em 29/abr/22 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-7,73%**, comparado a **0,97%** do IFIX e **7,14%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 29-abr-2022	Desempenho			
	Início	12 meses	2022	Mês
Desde	8-set-20	30-abr-21	30-dez-21	30-mar-22
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 91,00	R\$ 73,50	R\$ 80,15
Valor final (R\$) [B]	R\$ 80,20	R\$ 80,20	R\$ 80,20	R\$ 80,20
Rendimentos totais (R\$) [C]	12,07	8,12	3,32	0,72
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	12,07%	8,92%	4,52%	0,90%
Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]	-19,80%	-11,87%	9,12%	0,06%
<b>Rentabilidade Bruta [D + E]</b>	<b>-7,73%</b>	<b>-2,95%</b>	<b>13,63%</b>	<b>0,96%</b>
Ganho de capital líquido [F = D * 80%, se positivo]	-19,80%	-11,87%	7,29%	0,05%
<b>Rentabilidade Líquida [D + F]</b>	<b>-7,73%</b>	<b>-2,95%</b>	<b>11,81%</b>	<b>0,95%</b>
IFIX	0,97%	-1,68%	0,32%	1,22%
<b>Rentabilidade em % do IFIX</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>4247,33%</b>	<b>78,52%</b>
CDI Líquido	7,14%	5,99%	2,78%	0,71%
<b>Rentabilidade em % do CDI Líquido</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>424,72%</b>	<b>133,79%</b>

Gráfico de desempenho da cota + dividendos (indexado em 100 a partir de 8/set/20):



Fonte: ComDinheiro

## Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial<sup>1</sup>, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **13,31%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **20,8%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 488,5** milhões é composto por:

Patrimônio	abr/22	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	485,6	99%
Rochaverá Torre D	362,6	74%
Standard Building	123,0	25%
Caixa gerencial	5,8	1%
Outros ativos e passivos	- 2,9	-1%
<b>Valor patrimonial total</b>	<b>488,5</b>	<b>100%</b>
Valor patrimonial por cota	101,24	

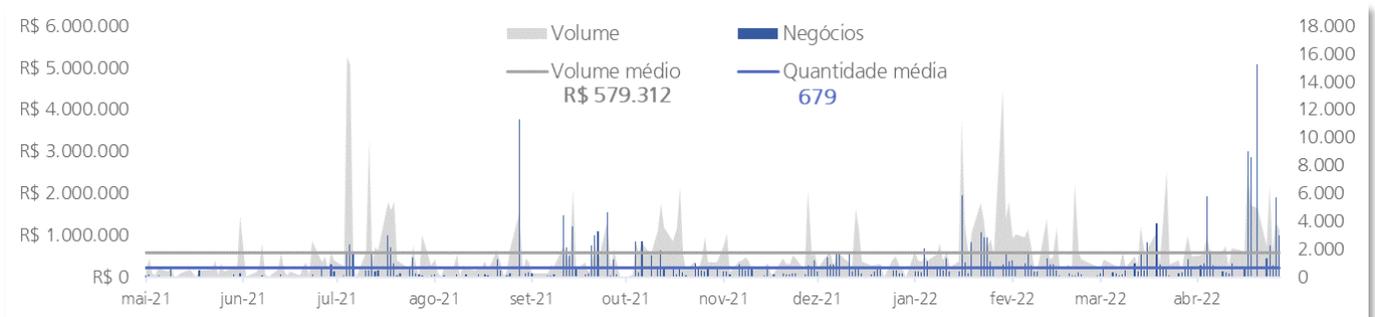
## Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em abril foi de **R\$ 978,6 mil**. Considerando o período desde o início das negociações em 16/out/20, o volume médio diário foi de **R\$ 579,3 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **172%** em 12 meses (8.205 cotistas em 29/abr/22 vs. 3.012 em 30/abr/21).

Negociação	12 meses	2022	abr/22
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	155.592	69.095	18.594
Quantidade de negócios	233.643	121.945	59.906
Giro (% do total de cotas)	41,33%	18,31%	4,76%

Fonte: ComDinheiro

### Gráfico da liquidez diária do Fundo<sup>2</sup>:



Fonte: ComDinheiro

<sup>1</sup> Cota patrimonial de 29/04/2022 de R\$ 101,24.

<sup>2</sup> Desde o início das negociações em 16/out/20.

## Receitas

O portfólio conta com **0%** de vacância. Contratos de locação por ativo:

	% do total*	Ocupação	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL	Tipo	WAULT
Rochaverá Torre D	69%	100%	2025	janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	<b>5,0 Anos</b>
Standard**	31%	100%	2032	junho	IGP-M	8.341	Atípico	
	<b>100%</b>	<b>100%</b>				<b>22.989</b>		

\*Baseado nas receitas de abr/22. \*\*O contrato do Standard a partir de jun/25 passa a ser típico, com vencimento em 2032, tendo uma redução pré-acordada de aproximadamente 11,6% a partir de jun/23.

### Inadimplência:



## Portfólio

### Rochaverá Diamond Tower (Torre D)

**Localização:** Chucru Zaidan / São Paulo, SP

**ABL:** 14.648 m<sup>2</sup>

**Endereço:** Avenida das Nações Unidas, 14.171



O complexo Rochaverá fica a poucos passos da estação Morumbi da CPTM e de dois dos principais shoppings de São Paulo. Conta com acesso pela Marginal Pinheiros e pela Av. Chucru Zaidan, tem acesso por ciclovia e bicicletário, além de contar com uma usina de geração de energia a gás capaz de atender 100% do complexo e um jardim aberto ao público de mais de 10 mil m<sup>2</sup>. Tem certificação sustentável LEED Gold. A Torre D está 100% locada em um contrato atípico para a Dow.

O complexo Rochaverá foi um dos primeiros a ter a certificação para construções sustentáveis LEED Gold. Resultado: consumo anual 15% menor de energia e 10% menor de água comparado a edifícios considerados eficientes pelo padrão americano.

#### Processo Arbitral Dow - FINALIZADO

**Conclusão da Arbitragem da Dow:** Em mar/2022, após o período de pedido de esclarecimentos em relação aos termos da sentença arbitral proferida em jan/2022 pelo tribunal arbitral, foi finalizada a Arbitragem que reconheceu a natureza atípica do contrato, afastando as pretensões da Dow, inclusive em relação à alteração do índice de atualização monetária previsto no Contrato. Exceto por um item da sentença arbitral, que resultou no reembolso, pelo Fundo à Dow, de aproximadamente R\$ 700 mil ajustado pelo IGP-M, montante este que foi abatido das retenções realizadas e pago à Dow ainda em março, todos os demais itens da referida sentença foram favoráveis ao Fundo. Dado o fim do processo arbitral e cumprimento das sentenças, os saldos das retenções para o Vendedor, Gestor e Fundo foram liberados para cada uma das partes. O saldo devido ao Fundo passou a integrar a base passível de distribuição mensal, sendo parte dela distribuída em mar/2022.

**Resumo do caso:** Em setembro de 2020 o Gestor foi surpreendido com uma notificação da inquilina Dow instaurando um processo arbitral ("Arbitragem") buscando redução do aluguel, rescisão antecipada e redução da multa por rescisão antecipada do contrato atípico de aluguel, cujo vencimento é em janeiro de 2025. A arbitragem é um método para resolução de conflitos sem a participação do Poder Judiciário, correndo sob sigilo, que costuma ser mais célere do que o sistema judicial e por isso é comumente escolhido como forma de resolução de disputas em contratos.

Apesar da remota possibilidade de perda, o Gestor negociou com os vendedores da SPE titular do Rochaverá Torre D uma indenização de até R\$ 17,3 milhões para que, caso ocorresse qualquer redução nos valores mensais pagos pela Dow em relação ao previsto no estudo de viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo, seriam pagos pelos vendedores ao Fundo o valor necessário para manter o fluxo de dividendos do Fundo. O valor da indenização foi limitado a R\$ 17,3 milhões, correspondente ao valor estimado pela própria Dow em seu pleito inicial, este valor estava retido em uma conta do próprio Fundo e foi liberado aos vendedores após o término da Arbitragem. Ainda, sendo pagos valores superiores ao previsto no Estudo de Viabilidade (em razão de reajuste pelo IGP-M superior ao previsto no Estudo de Viabilidade, por exemplo) para o período, a diferença positiva entre os valores pagos e aqueles previstos no Estudo de Viabilidade foram retidos pelo Fundo até o término da Arbitragem, também com o intuito de fornecer maior conforto aos cotistas.

Adicionalmente, visando o máximo alinhamento com seus investidores, o Gestor, por liberalidade, concedeu desconto condicional e temporário na parcela da Taxa de Administração e Taxa de Performance que remuneraram o Gestor. Os valores correspondentes ao desconto foram regularmente provisionados, mas não pagos durante o período de processamento da Arbitragem. Caso o valor da indenização dos vendedores fosse insuficiente para cobrir uma eventual perda do Fundo, o valor do desconto seria revertido em favor do Fundo, assegurando conforto adicional aos cotistas na remota possibilidade de sucesso da Dow. Todas as retenções feitas já foram liberadas as respectivas partes.

Ainda, o Gestor arcou por sua conta e ordem, com todos os custos relativos à Arbitragem (advogados, pareceristas, árbitros). Na opinião do Gestor, as condições negociadas foram adequadas para evitar eventuais impactos negativos aos cotistas.

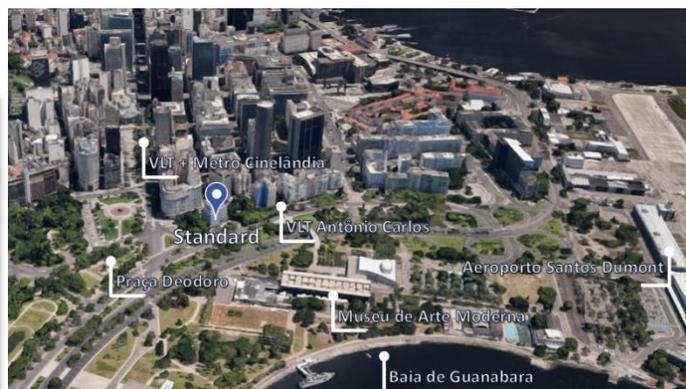
As condições descritas acima estão detalhadas no Fato Relevante de 5/out/2020 e no Material de Apoio da AGE que aprovou a aquisição da SPE detentora do Rochaverá Diamond Tower, entre outros ativos.

## Standard Building

**Localização:** Centro / Rio de Janeiro, RJ

**ABL:** 8.341 m<sup>2</sup>

**Endereço:** Avenida Presidente Wilson, 118



O Standard Building é um edifício tombado, patrimônio histórico da cidade do Rio de Janeiro, localizado próximo a Baía de Guanabara e com uma vista maravilhosa dos principais cartões postais do Rio de Janeiro. Está a poucos metros da estação Antônio Carlos do VLT e da estação Cinelândia do metrô. Foi totalmente reformado em 2007 para atender ao IBMEC-RJ, que ocupa 100% do imóvel em um contrato atípico.

O Standard Building, construído em 1935, foi o primeiro edifício com ar-condicionado central do Rio de Janeiro. Em 2007, ele foi totalmente reformado para atender ao IBMEC-RJ. O edifício, que tem sua fachada tombada, é patrimônio histórico da capital carioca.

### Arbitragem IBMEC

Em agosto de 2021 o Gestor foi notificado que o inquilino IBMEC ajuizou uma ação com pedido de tutela de urgência pré-arbitral para discutir seu contrato atípico de locação, na modalidade built-to-suit ("Contrato BTS"), referente ao Standard Building ("Medida Cautelar"). A Medida Cautelar instaurada pelo IBMEC teve como objeto a concessão da tutela de urgência pré-arbitral para substituir o IGP-M, previsto expressamente em seu contrato de locação com o Fundo, pelo IPCA, sendo que a discussão de mérito será realizada em sede de arbitragem, conforme previsto no contrato de locação. O aniversário do contrato se deu em julho (base caixa), sendo que o inquilino permanece realizando o pagamento normalmente, mesmo enquanto a Medida Cautelar era decidida.

O pedido de tutela de urgência foi indeferido tanto na primeira quanto na segunda instância. Os autos do processo tramitaram em segredo na justiça.

Após o indeferimento do pedido de tutela de urgência, o IBMEC endereçou em dezembro de 2021 ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá o Requerimento de Arbitragem por meio da qual busca-se discutir o Contrato BTS, atualmente em vigor entre o IBMEC e o Fundo, conforme informado no fato relevante de 16/dez/21. Na opinião dos advogados contratados, a chance de perda pelo Fundo é remota e o prazo previsto para conclusão é de 12 a 24 meses, a contar da instauração do processo arbitral.

O Gestor e Administradora já tomaram todas as medidas necessárias para defesa e acompanhamento, e ratificam que irão atualizar os cotistas do Fundo e o mercado sobre eventuais próximos andamentos do processo.

## Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

---

- / [29/abr/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (abril)
- / [18/abr/2022](#) – Informe Mensal (março)
- / [13/abr/2022](#) – Carta Consulta para AGO
- / [05/abr/2022](#) – Relatório Gerencial (março)
- / [31/mar/2022](#) – Demonstrações Financeiras (2021)
- / [31/mar/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (março)
- / [30/mar/2022](#) – Informe Anual (2021)
- / [08/mar/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Finalização Formal da Arbitragem DOW
- / [08/mar/2022](#) – Informe Mensal (fevereiro)
- / [04/mar/2022](#) – Relatório Gerencial (fevereiro)
- / [25/fev/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (fevereiro)
- / [15/fev/2022](#) – Informe Mensal (janeiro)
- / [15/fev/2022](#) – Informe Trimestral (4Q21)
- / [04/fev/2022](#) – Relatório Gerencial (janeiro)
- / [31/jan/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (janeiro)
- / [18/jan/2022](#) – Fato Relevante – Sentença Arbitral DOW
- / [17/jan/2022](#) – Informe Mensal (dezembro)
- / [06/jan/2022](#) – Relatório Gerencial (dezembro)

## Política de Investimentos

---

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

## Sobre o Gestor

### Autonomy Investimentos e afiliadas

#### Quem somos

A Autonomy Investimentos é uma gestora de investimentos alternativos fundada em 2007 e **100% dedicada ao mercado imobiliário brasileiro**. Desde 2007 desenvolvendo ativos de alta qualidade, transformadores em seus contextos.

**R\$ 6,2 bilhões**

de ativos sob gestão

#### Time sênior

100% dedicado ao mercado imobiliário

4 sócios e 33 funcionários

#### Linha do tempo



#### Portfólio

22 propriedades imobiliárias

60+ locatários de primeira linha

2,0 milhões de m<sup>2</sup>

#### Desenvolvimento e gestão de ativos

- / Corporativo
- / Logística
- / Residencial

#### Base diversificada de investidores



## Informações importantes

Este material não deve ser considerado como única fonte de informações no processo decisório do investidor. Antes de tomar qualquer decisão, o investidor deverá realizar uma avaliação detalhada do produto e seus respectivos riscos, considerando seus objetivos pessoais e perfil de risco. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir de seu desempenho passado. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo, do Formulário de Informações Complementares e dos fatores de risco a ele aplicáveis.

Este material tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e a Autonomy não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto e do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Autonomy. Em caso de dúvidas, os canais acima estão disponíveis para contato com a Autonomy.