



## AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial

/ Outubro 2022

## Comentário Trimestral sobre o Mercado de Escritórios<sup>2</sup>

**4º trimestre positivo de absorção líquida:** A absorção líquida para ativos A-AAA nas regiões comerciais centrais foi positiva em todos os últimos 4 trimestres tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro.

**Ocupação dos escritórios retornando ao nível pré-pandemia:** desde abril/20, a absorção líquida em São Paulo é de -28.000m<sup>2</sup>, enquanto no Rio de Janeiro a absorção líquida já é positiva, ficando em +20.000m<sup>2</sup>. Cada vez mais empresas que entregaram espaços durante a pandemia estão buscando as áreas de volta, sendo que o principal motivo da vacância em São Paulo ainda não ter atingido os níveis pré-pandemia é por conta das entregas recentes de novos escritórios.

**Vacância em vlés de baixa e estoque futuro limitado:** A vacância em São Paulo para ativos A-AAA nas regiões comerciais ainda está próxima a 20%, porém, com poucas entregas previstas. Com o crescimento esperado do PIB em 2022 e, uma contínua retomada econômica, espera-se que a vacância diminua gradualmente. Como comparação, nos últimos 10 anos foram entregues em média 250.000m<sup>2</sup> de novas lajes corporativas por ano (entre 2012 e 2021), enquanto a média prevista para os próximos quatro anos é de aproximadamente 110.000m<sup>2</sup> por ano, uma redução de 56% na produção de novos ativos. Já no Rio de Janeiro, praticamente não há previsão de novas entregas, o que ajudará a manter a tendência de queda nos níveis de vacância.

**Vacância competitiva já demonstra baixa disponibilidade de ativos de melhor padrão e localização:** Em uma análise mais aprofundada do estoque atualmente disponível se observa que poucos ativos realmente de qualidade e bem localizados estão disponíveis. Ao se excluir os ativos de mais baixa qualidade e em regiões de menor interesse, chegamos a uma disponibilidade de apenas 373 mil m<sup>2</sup> em São Paulo e de 145 mil m<sup>2</sup> no Rio de Janeiro, o que é equivalente a uma vacância competitiva de apenas 8,2% e 7,2%, respectivamente. Vale mencionar ainda que em São Paulo apenas dois empreendimentos entregues durante a pandemia equivalem a 42,5% deste total.

**O papel dos escritórios para as empresas:** Com a volta presencial aos escritórios (no Complexo Rochaverá, por exemplo, o fluxo de pessoas por semana atingiu 68% versus níveis pré-pandemia), muitas empresas retomaram a discussão sobre a relevância dos escritórios se tornarem ambientes mais colaborativos e atrativos aos funcionários. Imóveis de alto padrão devem se beneficiar desse novo modelo. Com isso, muitas empresas analisam oportunidades de mudanças de escritórios e/ou expansão, aguardando um momento de menos incertezas para tomarem decisões, o que deve começar a acontecer com maior velocidade pós-eleições.

**Preços de aluguel na mínima histórica:** Os preços de locação se encontram no menor patamar da história em termos reais, sendo que os aluguéis atuais podem ser comparáveis aos de 2015 em termos nominais. Esse desempenho está em linha com o baixo crescimento econômico brasileiro no período. Dada a correlação do mercado imobiliário com o desempenho econômico, este é um dos indicadores de que devemos monitorar para e esperada retomada do setor.

**Perspectivas positivas:** Assim, com os números positivos de locação, o baixo novo estoque futuro, o patamar descontado dos preços de locação e a retomada aos escritórios, somado ao elevado deságio dos fundos de escritórios no mercado secundário, na visão do gestor o cenário indica ser uma boa oportunidade de entrada no segmento.

**Cenário macro:** Enquanto algumas notícias são positivas para o setor, como visto anteriormente, o sentimento do mercado para a classe de ativos ainda não reflete esta potencial melhora, sendo que grande parte da desvalorização atual do segmento pode ser explicada pelo momento macro de taxas de juros elevadas, de incertezas políticas e do ambiente global mais desafiador.

### 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\$ 366.650.762 (R\$ 75,99/cota)

**Valor patrimonial**

R\$ 493.650.132 (R\$ 102,31/cota)

**Cotas emitidas**

4.824.987

**Taxa de administração e gestão**

0,75%

**Taxa de Performance**

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

**Dividendo (out/22)**

R\$ 0,74/cota

**Data pagamento dividendo**

09/11/2022

**Data com-dividendo**

31/10/2022

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> Fonte: Buildings e análise interna Autonomy.

## Destaques de Outubro

**IFIX:** O IFIX fechou o mês de outubro estável em relação ao mês de setembro (com variação positiva de apenas 0,03%). Os fundos de papel tiveram recuperação no mês, enquanto os fundos de tijolo voltaram a cair. Os fundos de lajes corporativas tiveram uma queda média de -1,41%.

**AIEC11:** O AIEC11 fechou o mês com uma desvalorização de -3,90%, aumentando o deságio contra a cota patrimonial para 25,7%. A distribuição de dividendos no mês aumentou para R\$ 0,74/cota, equivalente a um *yield* anualizado de 11,69%, considerando a cota de 31/out.

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

## Desempenho do Fundo

### Dividendos

✓ A distribuição de dividendos de outubro é de **R\$ 0,74/cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **8,88%** considerando a cota da primeira emissão e de **11,69%** considerando a cota de 31/out.

| Resultado do Fundo  | out/22       |               | Acumulado 2022 |               |                     |
|---|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|
|   | (R\$ mil)    | (R\$/cota)    | (R\$ mil)      | (R\$/cota)    | % / PL (anualizado) |
| Receita de aluguel  | 4.220        | 0,87          | 40.717         | 8,44          | 9,9%                |
| Despesas do Fundo e receitas financeiras                        | <u>(291)</u> | <u>(0,06)</u> | <u>(4.472)</u> | <u>(0,93)</u> | <u>-1,1%</u>        |
| Taxas de administração e performance                            | (240)        | (0,05)        | (3.333)        | (0,69)        | -0,8%               |
| Outros (desp. jurídicas, auditoria, taxas, formador de mercado) | (98)         | (0,02)        | (1.580)        | (0,33)        | -0,4%               |
| Receitas financeiras  | 47           | 0,01          | 442            | 0,09          | 0,1%                |
| Liberação retenção Dow  | 0            | 0,00          | 2.743          | 0,57          | 0,7%                |
| Resultado do mês  | 3.930        | 0,81          | 38.988         | 8,08          | 9,5%                |
| Reserva de caixa  | (359)        | (0,07)        | (1.547)        | (0,32)        | -0,4%               |
| Dividendos a distribuir   | 3.570        | 0,74          | 37.442         | 7,76          | 9,1%                |

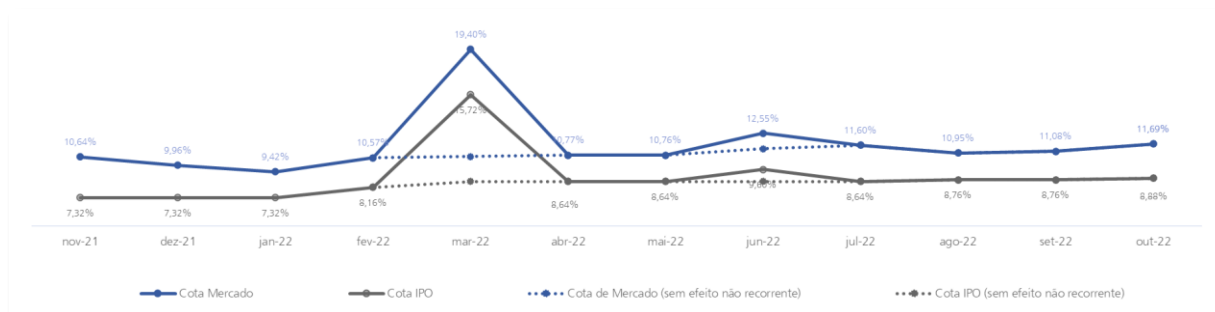
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



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 | 0,72 | 0,80 | 0,72 | 0,73 | 0,73 | 0,74 |      |      | R\$ 7,76  |
| 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  | n/a  | n/a  | n/a  | n/a  | n/a  | n/a  | n/a  | -    | 0,54 | 0,57 | 0,57 | R\$ 1,68  |

Dividend Yield anualizado:

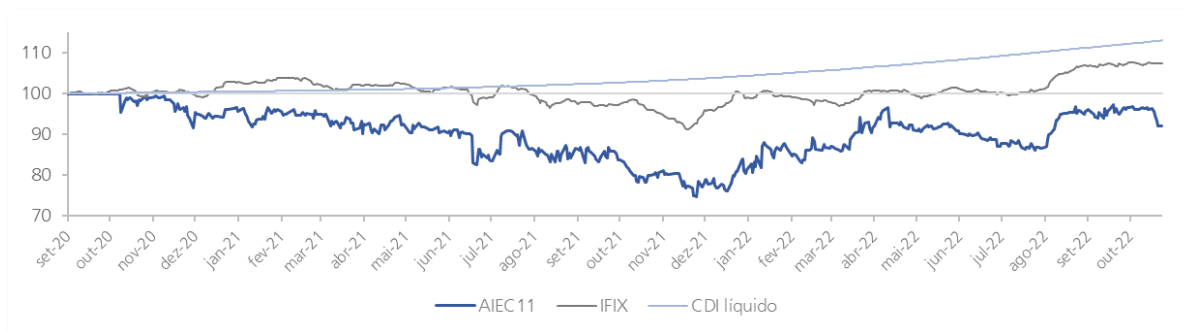


Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/out/22 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-7,50%**, comparado a **7,36%** do IFIX e **13,04%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

| Resultados por cota em 31-out-2022                  | Desempenho    |                |                |               |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|
|   | Início        | 12 meses       | 2022           | Mês           |
| Desde   | 8-set-20      | 29-out-21      | 30-dez-21      | 30-set-22     |
| Valor inicial (R\$) [A]                             | R\$ 100,00    | R\$ 74,00      | R\$ 73,50      | R\$ 79,07     |
| Valor final (R\$) [B]                               | R\$ 75,99     | R\$ 75,99      | R\$ 75,99      | R\$ 75,99     |
| Rendimentos totais (R\$) [C]                        | 16,51         | 8,98           | 7,76           | 0,74          |
| Rendimentos totais (%) [D = C / A]                  | 16,51%        | 12,14%         | 10,56%         | 0,94%         |
| Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]              | -24,01%       | 2,69%          | 3,39%          | -3,90%        |
| <b>Rentabilidade Bruta [D + E]</b>                  | <b>-7,50%</b> | <b>14,82%</b>  | <b>13,95%</b>  | <b>-2,96%</b> |
| Ganho de capital líquido [F = D * 80%, se positivo] | -24,01%       | 2,15%          | 2,71%          | -3,90%        |
| <b>Rentabilidade Líquida [D + F]</b>                | <b>-7,50%</b> | <b>14,29%</b>  | <b>13,27%</b>  | <b>-2,96%</b> |
| IFIX  | 7,36%         | 11,90%         | 6,67%          | 0,03%         |
| <b>Rentabilidade em % do IFIX</b>                   | <b>n/a</b>    | <b>124,61%</b> | <b>209,11%</b> | <b>n/a</b>    |
| CDI Líquido   | 13,04%        | 9,66%          | 8,44%          | 0,87%         |
| <b>Rentabilidade em % do CDI Líquido</b>            | <b>n/a</b>    | <b>147,88%</b> | <b>157,19%</b> | <b>n/a</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 **18,82%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **25,7%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 493,7 milhões** é composto por:

| Patrimônio                        | out/22        | %           |
|-----------------------------------|---------------|-------------|
| Em milhões de reais               |               |             |
| Ativos imobiliários               | 485,6         | 98%         |
| Rochaverá Torre D                 | 362,6         | 73%         |
| Standard Building                 | 123,0         | 25%         |
| Caixa gerencial                   | 6,2           | 1%          |
| Outros ativos e passivos          | - 1,9         | 0%          |
| <b>Valor patrimonial total</b>    | <b>493,7</b>  | <b>100%</b> |
| <b>Valor patrimonial por cota</b> | <b>102,31</b> |             |

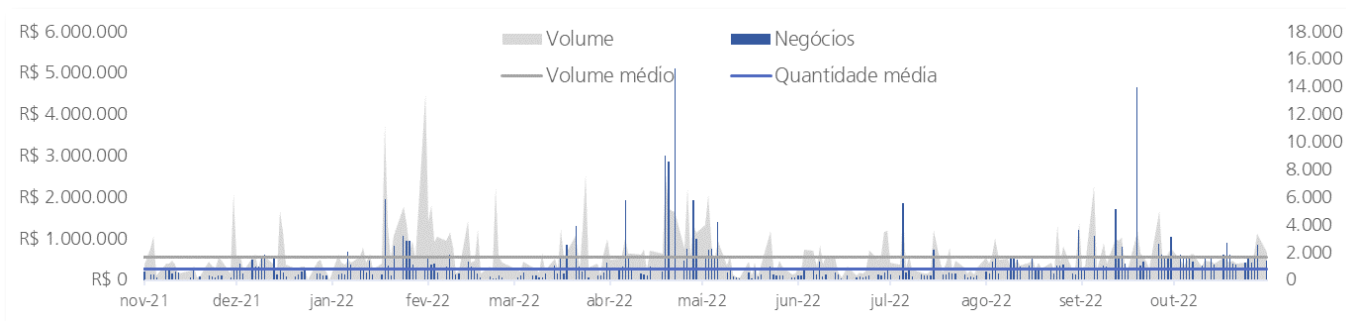
## Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em setembro foi de **R\$ 515,2 mil**, uma queda de 9% comparado à média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 564,7 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **151,4%** em 12 meses (10.871 cotistas em 31/out/22 vs. 4.324 em 29/out/21).

| Negociação                  | 12 meses | 2022    | out/22 |
|-----------------------------|----------|---------|--------|
| Presença em pregões         | 100%     | 100%    | 100%   |
| Volume negociado (R\$ '000) | 155.076  | 135.817 | 10.303 |
| Quantidade de negócios      | 296.246  | 270.999 | 32.119 |
| Giro (% do total de cotas)  | 41,73%   | 36,12%  | 2,71%  |

Fonte: ComDinheiro

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



Fonte: ComDinheiro

<sup>1</sup> Cota patrimonial de 31/out/2022 de R\$ 102,31.

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

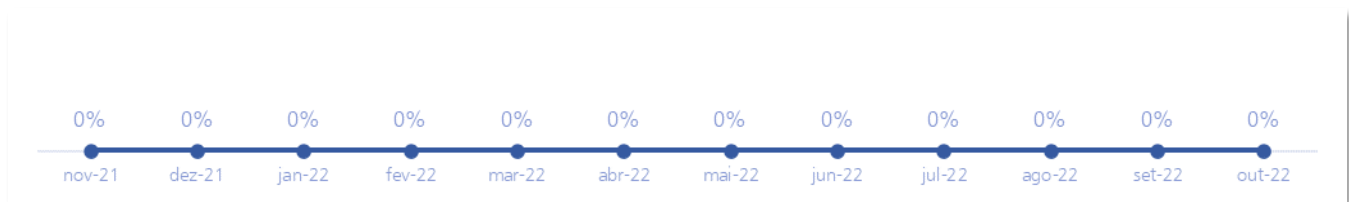
## Receitas

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

|                   | Inquilino | % do total* | Ocupação    | Vencimento | Mês de atualização | Indexador | ABL           | Tipo    | WAULT           |
|-------------------|-----------|-------------|-------------|------------|--------------------|-----------|---------------|---------|-----------------|
| Rochaverá Torre D | Dow       | 67,2%       | 100%        | 2025       | Janeiro            | IGP-M     | 14.648        | Atípico | <b>4,7 Anos</b> |
| Standard**        | IBMEC     | 32,8%       | 100%        | 2032       | Junho              | IGP-M     | 8.341         | Atípico |                 |
|                   |           | <b>100%</b> | <b>100%</b> |            |                    |           | <b>22.989</b> |         |                 |

\*Baseado nas receitas de out/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 e vacância:



## 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.

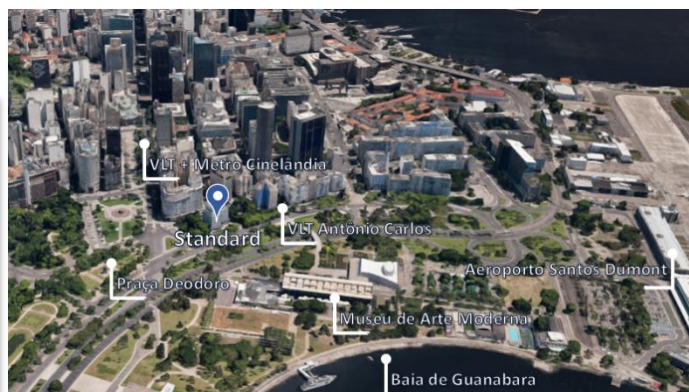
O complexo Rochaverá foi um dos primeiros a ter a certificação para construções sustentáveis LEED Gold. Resultado: consumo anual 15% menor de energia e 10% menor de água comparado a edifícios considerados eficientes pelo padrão americano.

## 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.

### Pedido de tutela de urgência pré-arbitral IBMEC (ago/2021) - INDEFERIDO

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.

### Arbitragem IBMEC

Após o indeferimento do pedido de tutela de urgência (conforme descrito acima), 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, que segue seu curso normal.



## Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

---

- / [31/out/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (outubro)
- / [13/out/2022](#) – Informe Mensal (setembro)
- / [05/out/2022](#) – Relatório Gerencial (setembro)
- / [30/set/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (setembro)
- / [15/set/2022](#) – Informe Mensal (agosto)
- / [05/set/2022](#) – Relatório Gerencial (agosto)
- / [31/ago/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (agosto)
- / [15/ago/2022](#) – Informe Mensal (julho)
- / [15/ago/2022](#) – Informe Trimestral (2T2022)
- / [03/ago/2022](#) – Relatório Gerencial (julho)

## 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.

Quem somos: [link](#)

Nossos ativos: [link](#)

Nosso compromisso com a sustentabilidade: [link](#)

Nossos Fundos: [link](#)



## 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.