



AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Janeiro 2023

Destaques de Janeiro

AIEC11: O IFIX fechou o mês de janeiro em queda se comparado com o mês de dezembro. O AIEC11 seguiu a tendência e apresentou desvalorização de -4,20% no mês, levando o deságio contra a cota patrimonial para 29,4%. Em janeiro, o contrato da Dow no Rochaverá tem a sua atualização pelo IGP-M, conforme detalhado abaixo.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a janeiro foi de R\$ 0,18/cota, abaixo do patamar esperado para o mês dado que o aluguel da Dow no Rochaverá Torre D com pagamento esperado em janeiro foi pago antecipadamente em dezembro (receita equivalente a aproximadamente R\$ 0,58/cota), o que impactou positivamente a receita do fundo em dezembro e negativamente a receita do fundo agora em janeiro, conforme informado no [Fato Relevante](#). Considerando a distribuição média de R\$ 0,75/cota (sendo R\$ 1,32/cota em dezembro e R\$ 0,18/cota em janeiro), o dividend yield anualizado é de 13,56% com a cota de 31/jan.

Atualização IGP-M Dow: O aniversário do contrato da Dow é em 15/jan, portanto os próximos alugueis incluirão o reajuste pelo IGP-M de aproximadamente 5,45% (o aluguel com base caixa em fevereiro tem o reajuste pro rata pelos 15 dias, e de março terá o reajuste total).

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

Mercado Corporativo¹

Absorção líquida positiva em 2022 tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro: A absorção líquida para ativos A-AAA nas regiões comerciais centrais foi positiva no ano de 2022, em São Paulo foram +82.000m², enquanto no Rio de Janeiro foram +39.500m². Esta absorção positiva para os edifícios A+ é um ótimo indicativo das perspectivas de médio e longo prazo, quando estimamos uma retomada do segmento seguindo o retorno aos escritórios.

Vacância em viés de baixa e estoque futuro limitado: A vacância em São Paulo para ativos A-AAA nas regiões comerciais ainda está alta, próxima a 20%, porém apenas 74.000m² de novo estoque foi entregue em 2022 e há baixa previsão de entrega para os próximos anos. No Rio de Janeiro, a vacância para o mesmo padrão está próxima a 35%, uma queda de 12,8% desde o final de 2020. Com uma continua retomada econômica e a volta ao presencial cada vez mais forte, projetamos uma queda gradual da vacância. Como comparação, a produção de novos ativos de São Paulo é 59% menor do que a vista na média dos últimos 10 anos. 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.

Comunicação: O webcast mensal de resultados de dezembro está disponível [aqui](#) (o de janeiro 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 Ltda¹

Administrador

MAF DTVM S.A.

Website

autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/

Contato

ri@autonomyinvestimentos.com.br

Valor de mercado

R\$ 320.137.887 (R\$ 66,35/cota)

Valor patrimonial

R\$ 453.188.290 (R\$ 93,93/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 (jan/23)

R\$ 0,18/cota

Data pagamento dividendo

08/02/2023

Data com-dividendo

31/01/2023

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

ri@autonomyinvestimentos.com.br

¹ Análise interna Autonomy, baseado em dados das principais consultorias imobiliárias.

Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de janeiro é de **R\$ 0,18/cota**, valor abaixo do patamar recorrente dado que o aluguel referente a dezembro com pagamento em janeiro foi pago antecipadamente pela Dow (conforme descrito acima). Sem o efeito deste aluguel antecipado e considerando uma distribuição potencial de **R\$ 0,75/cota**, o *dividend yield* anualizado é de **9,00%** considerando a cota da primeira emissão e de **13,56%** considerando a cota de 31/jan.

Resultado do Fundo	jan/23		Acumulado 2023		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	1.405	0,29	1.405	0,29	3,7%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(248)	(0,05)	(248)	(0,05)	-0,7%
Taxa de administração e performance ²	(218)	(0,05)	(218)	(0,05)	-0,6%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas, formador de mercado)	(83)	(0,02)	(83)	(0,02)	-0,2%
Receitas financeiras	53	0,01	53	0,01	0,1%
Resultado do mês	1.157	0,24	1.157	0,24	3,1%
Resultado acumulado	(289)	(0,06)	(289)	(0,06)	-0,8%
Dividendos a distribuir	868	0,18	868	0,18	2,3%

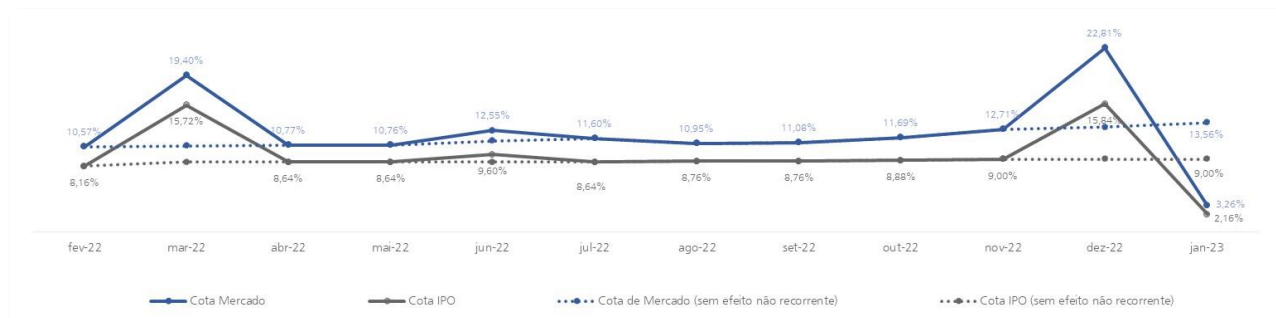
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
2023	0,18												R\$ 0,18
2022	0,61	0,68	1,31	0,72	0,72	0,80	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	1,32	R\$ 9,83
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:



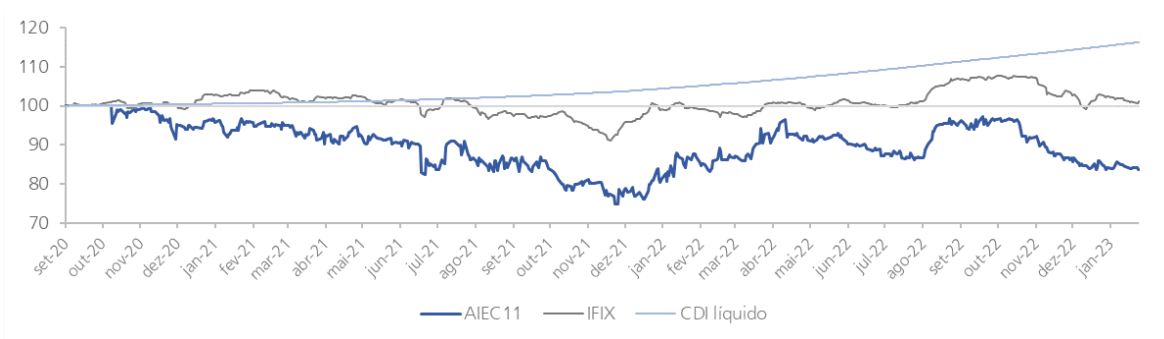
² A performance referente ao 2º semestre de 2022 será paga em fevereiro.

Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/jan/23 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-14,89%**, comparado a **1,26%** do IFIX e **16,21%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-jan-2023	Desempenho			
	Início	12 meses	2023	Mês
Desde	8-set-20	31-jan-22	29-dez-22	29-dez-22
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 77,70	R\$ 69,45	R\$ 69,45
Valor final (R\$) [B]	R\$ 66,35	R\$ 66,35	R\$ 66,35	R\$ 66,35
Rendimentos totais (R\$) [C]	18,76	9,40	0,18	0,18
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	18,76%	12,10%	0,26%	0,26%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-33,65%	-14,61%	-4,46%	-4,46%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-14,89%	-2,51%	-4,20%	-4,20%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-33,65%	-14,61%	-4,46%	-4,46%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-14,89%	-2,51%	-4,20%	-4,20%
IFIX	1,26%	1,62%	-1,60%	-1,60%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	16,21%	10,76%	0,95%	0,95%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	n/a

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



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial³, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **12,69%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **29,4%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 453,2 milhões** é composto por:

Patrimônio	dez/22	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	444,0	98%
Rochaverá Torre D	324,3	72%
Standard Building	119,7	27%
Caixa gerencial	4,5	1%
Outros ativos e passivos	4,7	1%
Valor patrimonial total	453,2	100%
Valor patrimonial por cota	93,93	

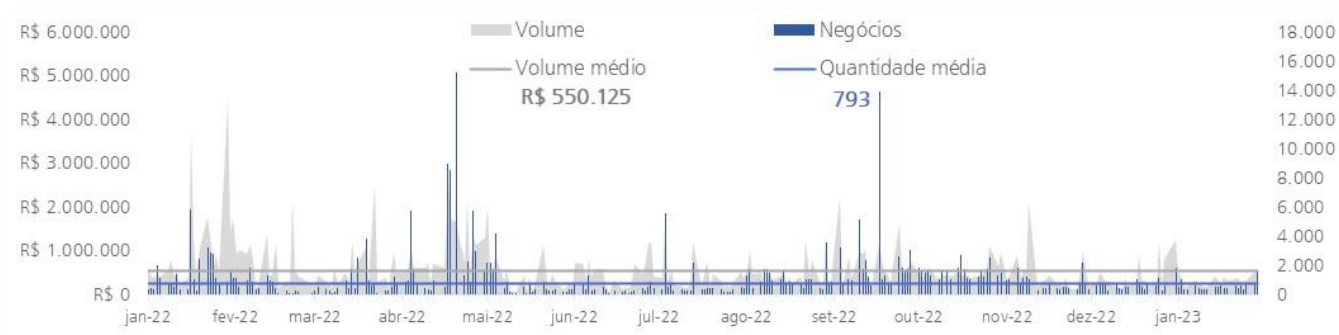
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em janeiro foi de **R\$ 382,9 mil**, uma queda de 30% comparado à média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 550,1 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **97,9%** em 12 meses (12.407 cotistas em 31/jan/23 vs. 6.268 em 31/jan/22).

Negociação	12 meses	2023	jan/23
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	141.574	8.423	8.423
Quantidade de negócios	286.596	14.625	14.625
Giro (% do total de cotas)	38,43%	2,61%	2,61%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo⁴:



Fonte: ComDinheiro

³ Cota patrimonial de 31/jan/2023 de R\$ 93,93.

⁴ Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

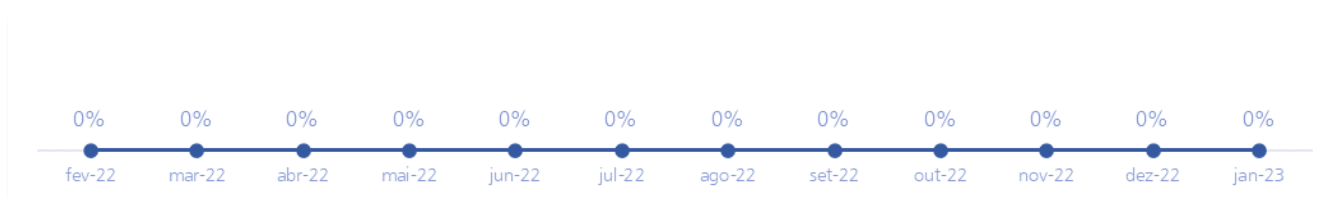
Receitas

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	4,4 Anos
Standard**	IBMEC	32,8%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
		100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de jan/23. **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: Chucri Zaidan / São Paulo, SP

ABL: 14.648 m²

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. Chucri 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 m². Tem certificação sustentável LEED Gold. A Torre D está 100% locada em um contrato atípico para a Dow.

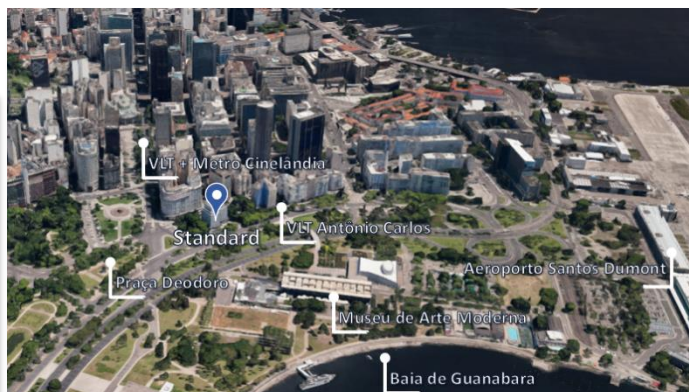
O complexo Rochaverá foi um dos primeiros a ter a certificação para construções sustentáveis LEED Gold. Resultado: consumo anual 15% menor de energia e 10% menor de água comparado a edifícios considerados eficientes pelo padrão americano.

Standard Building

Localização: Centro / Rio de Janeiro, RJ

ABL: 8.341 m²

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 buscase 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 18 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.

Sustentabilidade e Social

Desde a fundação da Autonomy em 2007 temos avaliado e implementado iniciativas relacionadas ao tema ASG (Ambiental, Social, Governança) e durante o ano de 2022 seguimos os esforços para integrar cada vez mais nosso modelo de negócio a essas iniciativas. As iniciativas buscam impactos que vão além dos seus benefícios ambientais e sociais, que vêm ganhando cada vez mais força e impulsiona na indústria, mas também posicionam os ativos para atrair locatários de primeira linha, potencializando os valores de aluguel, reduzindo a vacância e consequentemente aumentando o valor dos ativos, sem contar o ganho de eficiência operacional.

Como parte desse esforço, publicamos em 2022 nossa Política ASG ([aqui](#)), onde apresentamos os princípios do tema que devem ser seguidos pelos colaboradores da Autonomy. Publicamos também o nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade ([aqui](#)) com os principais resultados de 2021. Em 2022, por exemplo, na Autonomy estamos incluindo cláusulas Green Lease nos novos contratos de locação, ações para melhorar a comunicação com os locatários sobre estes temas (incluindo pesquisas de satisfação) e ações de engajamento ASG dos locatários.

Para o AIEC, podemos mencionar algumas conquistas do ano de 2022 como a estratégia de descarbonizar o portfólio com a compra de energia com origem comprovada de fontes renováveis pelo Mercado Livre de Energia para o Rochaverá, além de reduzir o consumo de combustíveis fósseis no complexo, ação que será amplificada durante o ano de 2023, reduzindo ainda mais o consumo de combustíveis fósseis e aumentando a energia de fontes renováveis. O monitoramento de todo o consumo de energia, água e de emissões de carbono foram amplificados durante 2022, auxiliando na análise do impacto de cada ativo. O Fundo também foi inscrito no *benchmark* Global de Sustentabilidade de Real Estate (GRESB), obtendo a certificação Green Star. O GRESB ([aqui](#)), através da coleta, validação, pontuação e comparação dos dados, disponibiliza dados transparentes relacionados ao ASG para o mercado de capitais, gerando inteligência de mercado, com ferramentas de engajamento e soluções de relatórios regulatórios. Em 2021, o *benchmark* de Real Estate teve participação de mais de 1.500 *property companies*, FIs, fundos e desenvolvedores globais.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / [31/jan/2023](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (dezembro)
- / [16/jan/2023](#) – Informe Mensal (dezembro)
- / [05/jan/2023](#) – Informe Mensal (novembro)
- / [05/jan/2023](#) – Relatório Gerencial (dezembro)
- / [29/dez/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (dezembro)
- / [29/dez/2022](#) – Fato Relevante (Recebimento de Aluguel Antecipado)
- / [29/dez/2022](#) – Fato Relevante (Reavaliação Anual dos Ativos)
- / [05/dez/2022](#) – Relatório Gerencial (novembro)
- / [30/nov/2022](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (novembro)
- / [18/nov/2022](#) – Informe Trimestral (3T2022)
- / [16/nov/2022](#) – Informe Mensal (outubro)
- / [04/nov/2022](#) – Relatório Gerencial (outubro)

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.