



AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Outubro 2021

Destaques de Outubro

AIEC11: O IFIX continuou em queda no mês de outubro, fechando com uma variação negativa de 1,47%. A queda do índice está relacionada principalmente a piora da expectativa em reação ao cenário macroeconômico, com inflação e taxa de juros subindo e instabilidade política com a aproximação das eleições. O AIEC11 apresentou desvalorização de -7,95% no mês, levando o deságio contra a cota patrimonial para 26,5% e o yield anualizado foi de 9,89%.

Arbitragem DOW: Em out/2021 se iniciou o prazo para a prolação da sentença arbitral pelos árbitros, sendo este prazo de 60 dias corridos, prorrogável por mais 60 dias a critério do Tribunal Arbitral. Este prazo exclui o período de recesso da câmara, previsto entre 20/dez e 10/jan (21 dias). Portanto, o prazo máximo estimado para a prolação da sentença passa a ser em mar/2022. Reforçamos que a chance de perda pelo Fundo, na opinião dos advogados contratados, permanece remota.

Consulta Formal: O resultado da consulta formal foi apurado em 7/out aprovando a substituição da entidade administradora do Fundo, esta substituição é devida a uma reorganização interna do Modal sem troca de controle ou da equipe responsável pela administração do Fundo, quaisquer custos relacionados a esta substituição serão arcados pelo Modal.

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](#)).

Desempenho do Fundo

Dividendos

↗ A distribuição de dividendos de outubro é de **R\$ 0,61** por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **7,32%** considerando a cota da primeira emissão e de **9,89%** considerando a cota de 29/out. Incluindo o saldo retido referente ao aluguel da Dow [ver pág. 6], o *yield* atual anualizado passa a ser **11,03%**.

Resultado do Fundo	out/21		Acumulado 2021	
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)
Receita de aluguel	3.653	0,76	33.823	7,01
Despesas	(340)	(0,07)	(2.263)	(0,47)
Taxa de administração e performance ²	(150)	(0,03)	(1.796)	(0,37)
Outros (taxas e custos jurídicos IBMEC)	(190)	(0,04)	(467)	(0,10)
Receitas financeiras e Reserva de caixa*	(370)	(0,08)	(3.333)	(0,69)
Dividendos a distribuir	2.943	0,61	28.226	5,85

* inclui retenção aluguel Dow [ver pág. 8]	341	0,07	2.858	0,59
Retenção acumulada	2.858	0,59		

(passível de distribuição aos cotistas ao término da arbitragem – ver pág. 6)

Informações gerais

Nome

Autonomy Edifícios Corporativos FII

Ticker

AIEC11

CNPJ

35.765.826/0001-26

Início

set/2020

Gestor

Autonomy Investimentos (AI Real Estate Adm. de Valores Mobiliários Ltda)

Administrador

MAF DTVM S.A.

Website

airealestate.com.br

Contato

ri@airealestate.com.br

Valor de mercado

R\$ 357.049.038 (R\$ 74,00/cota)

Valor patrimonial

R\$ 485.669.992 (R\$ 100,66/cota)

Cotas emitidas

4.824.987

Taxa de administração e gestão

0,75%^{1 2}

Taxa de Performance

20% s/ DY maior que 6% a.a. s/ base atualizada por IPCA²

Dividendo (outubro/21)

R\$ 0,61/cota

Data pagamento dividendo

09/11/2021

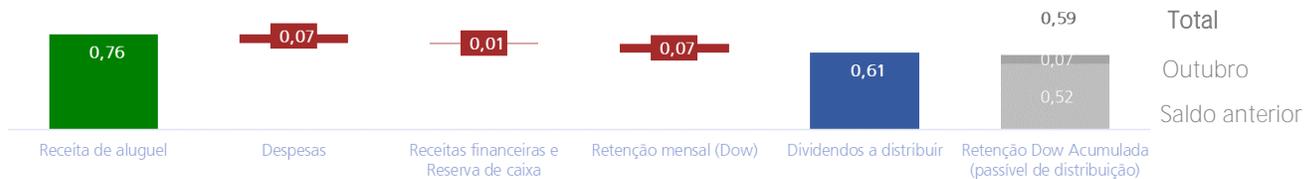
Data com-dividendo

29/10/2021

Para cadastro no mailing, favor enviar e-mail para ri@airealestate.com.br

¹0,75% representa a taxa cheia de administração e gestão, atualmente o Fundo conta com um desconto sobre a taxa de gestão. Conforme previsto no Contrato de Gestão e Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da 1ª Emissão do Fundo um desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz 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 será reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor. O desconto será 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. ²As taxas devidas ao gestor serão provisionadas, conforme descrito na página 8.

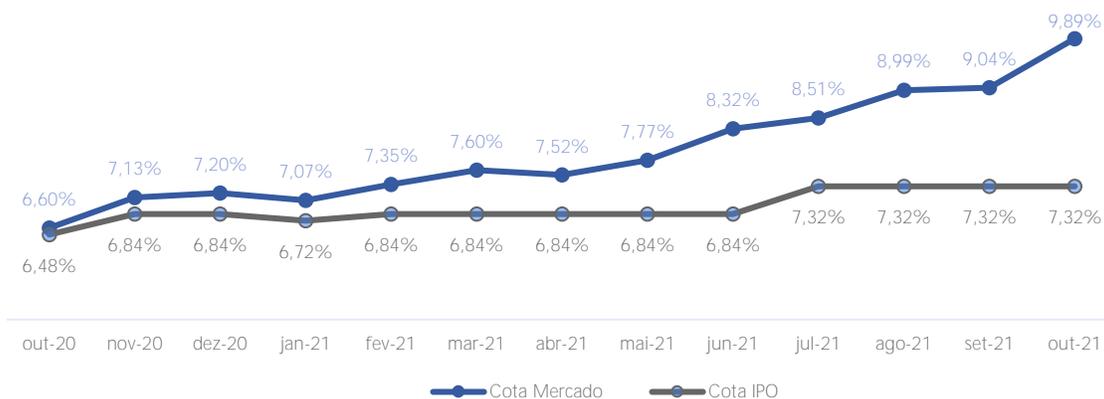
Gráfico de composição dos dividendos anunciados [em R\$ por cota]:



Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
2020	n/a	-	0,54	0,57	0,57	R\$ 1,68							
2021	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,61	0,61	0,61	0,61			R\$ 5,85

Dividend Yield Anualizado:

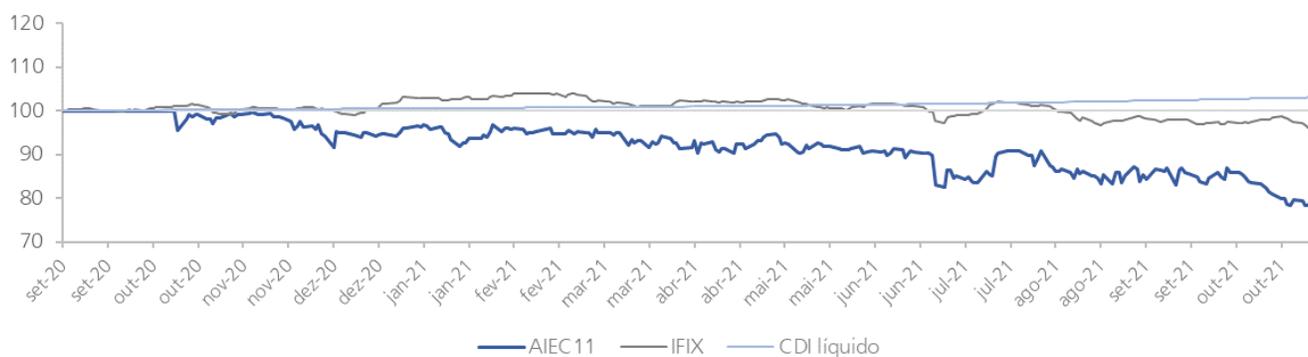


Resultados

Considerando o valor de mercado em 29/out/21 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-18,47%**, comparado a **-3,98%** do IFIX e **3,06%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 29-out-2021	Desempenho			
	Início	12 meses	2021	Mês
Desde	8-set-20	30-set-20	31-dez-20	30-out-21
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 94,95	R\$ 81,00
Valor final (R\$) [B]	R\$ 74,00	R\$ 74,00	R\$ 74,00	R\$ 74,00
Rendimentos totais (R\$) [C]	7,53	7,53	5,85	0,61
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	7,53%	7,53%	6,16%	0,75%
Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]	-26,00%	-26,00%	-22,06%	-8,64%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-18,47%	-18,47%	-15,90%	-7,89%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-26,00%	-26,00%	-22,06%	-8,64%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-18,47%	-18,47%	-15,90%	-7,89%
IFIX	-3,98%	-3,29%	-6,79%	-1,47%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	3,06%	2,82%	2,54%	0,41%
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 patrimonial, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **8,19%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **26,5%**.

O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 485,7** milhões é composto por:

Patrimônio	out/21	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	481,0	99%
Rochaverá Torre D	359,1	74%
Standard Building	121,9	25%
Caixa gerencial	6,4	1%
Outros ativos e passivos	- 1,8	0%
Valor patrimonial total	485,7	100%
Valor patrimonial por cota	100,66	

Em relação à Arbitragem da Dow, apesar das chances remotas de perda, o Fundo atualmente dispõe das seguintes retenções para repor o fluxo de dividendos em caso de eventual impacto negativo ao fluxo de caixa futuro (o Caixa Gerencial acima exclui as retenções destinadas aos vendedores) – ver páginas 6 e 8:

Saldo retido em caixa (Arbitragem Dow)	out/21	Destinação ao término
Em milhões de reais		
Retenção do preço de compra	17,7	Vendedores
Retenção mensal	2,9	Fundo
Taxas do Gestor	1,3	Gestor
Total	21,9	

Liquidez

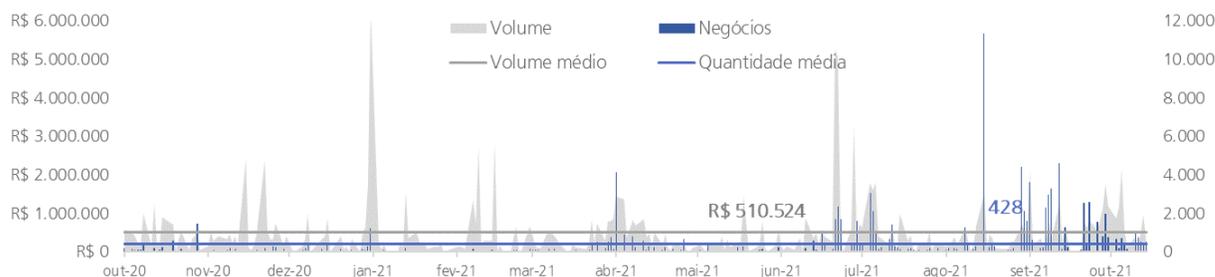
No mercado secundário, o volume médio diário em outubro foi de **R\$ 711,2 mil**. Considerando o período desde o início das negociações em 16/out/20, o volume médio diário foi de **R\$ 510,5 mil**.

Quantidade de cotistas: crescimento de **54,4%** no ano (4.324 cotistas em 29/out/21 vs. 2.801 em 31/dez/20).

Negociação	12 meses	2021	out/21
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	125.625	107.811	14.223
Quantidade de negócios	108.182	101.814	16.266
Giro (% do total de cotas)	30,55%	26,65%	3,94%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo:



Fonte: ComDinheiro

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	66%	100%	2025	janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	5,8 Anos
Standard**	34%	100%	2032	junho	IGP-M	8.341	Atípico	
	100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de out/21. **O contrato do Standard a partir de jun/25 passa a ser típico, com vencimento em 2032, tendo uma redução pré-acordada de 11,6% a partir de jun/23.

Inadimplência:



Atualização contrato DOW em jan/2021: o contrato de aluguel atípico do Rochaverá Diamond Tower, em 15/jan/2021 foi reajustado em aproximadamente 23,14% (percentual correspondente ao IGP-M acumulado de 12 meses), observando o que prevê o contrato de locação atípica vigente até 2025. Portanto, a partir do referido aniversário, o aluguel vigente passou a ser R\$ 163,11/m², com seu montante total indo de R\$ 1.940.328 para R\$ 2.389.288 por mês.

Conforme detalhado no material de apoio da AGE que aprovou a aquisição², “[c]aso os valores efetivamente pagos pela Dow sejam superiores àqueles previstos no Estudo de Viabilidade, essa receita adicional será somada ao Saldo de Indenização”. Com a aplicação desse reajuste do IGP-M, temos uma receita excedente em relação ao Estudo de Viabilidade de aproximadamente R\$ 342 mil mensais.

A forma como a transação foi estruturada e aprovada na AGC considera que o montante correspondente a tal diferença será retido pelo Fundo, como descrito no item “Processo Arbitral Dow” acima, até o término da Arbitragem, com o objetivo de reforçar, juntamente à indenização e ao desconto descritos, a proteção aos cotistas e conferir maior resiliência ao fluxo de dividendos do fundo preservando a distribuição mensal de renda contra eventuais prejuízos que possam ser ocasionados por um desfecho negativo da Arbitragem. O saldo retido servirá de reserva adicional para manter o fluxo mensal de distribuição futuro previsto no Estudo de Viabilidade.

Ao término do processo de arbitragem, quando enfim tivermos a definição final do Saldo de Indenização (descrito e detalhado no Material de Apoio da AGE e no Fato Relevante divulgado em 5 de outubro de 2020), este montante retido, se não utilizado, será liberado para distribuição aos cotistas. Como descrito acima e de acordo com os advogados contratados, a chance de sucesso da DOW na arbitragem (e perda pelo Fundo e eventual redução do saldo retido) é remota.

Em out/2021 iniciou-se o prazo para a prolação da sentença arbitral pelos árbitros, sendo este prazo de 60 dias corridos, prorrogável por mais 60 dias a critério do Tribunal Arbitral. Este prazo exclui o período de recesso da câmara, previsto entre 20/dez e 10/jan (21 dias). Portanto, o prazo máximo estimado para a prolação da sentença passa a ser em mar/2022.

² Para mais informações acesse o [material de apoio](#) e a [ata da Assembleia](#).

Portfólio

Rochaverá Diamond Tower (Torre D)

Localização: Chucru 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. 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 m². Tem certificação sustentável LEED Gold. A Torre D está 100% locado 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

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.

De acordo com os advogados contratados, a chance de eventual sucesso da Dow na Arbitragem (e de perda do Fundo e eventual alteração no fluxo esperado de recebíveis do Fundo) é remota.

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 ocorra qualquer redução nos valores mensais pagos pela Dow em relação ao previsto no estudo de viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo, seja pago pelos vendedores ao Fundo o valor necessário para manter o fluxo de dividendos do Fundo. O valor da indenização está limitado a R\$ 17,3 milhões e corresponde ao valor estimado pela própria Dow em seu pleito inicial, este valor está retido em uma conta do próprio Fundo e poderá ser liberado aos vendedores somente ao término da Arbitragem. Ainda, conforme descrito acima, no item “Atualização Contrato DOW”, 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 será retida 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 remuneram o Gestor. Os valores correspondentes ao desconto serão regularmente provisionados, mas não serão pagos durante o período de processamento da Arbitragem. Caso o valor da indenização dos vendedores seja insuficiente para cobrir uma eventual perda do Fundo, o valor do desconto será revertido em favor do Fundo, assegurando conforto adicional aos cotistas na remota possibilidade de sucesso da Dow.

Ainda, o Gestor arcará por sua conta e ordem, com todos os custos relativos à Arbitragem (advogados, pareceristas, árbitros). Na opinião do Gestor, as condições negociadas são 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.

Em out/2021 se iniciou o prazo para a prolação da sentença arbitral pelos árbitros, sendo este prazo de 60 dias corridos, prorrogável por mais 60 dias a critério do Tribunal Arbitral. Este prazo exclui o período de recesso da câmara, previsto entre 20/dez e 10/jan (21 dias). Portanto, o prazo máximo estimado para a prolação da sentença passa a ser em mar/2022. Reforçamos que a chance de sucesso da Dow, na opinião dos advogados contratados, permanece remota.

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.

Medida Cautelar 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, referente ao Standard Building (“Medida Cautelar”). A Medida Cautelar instaurada pelo IBMEC tem 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, caso exista, deverá ser 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 enquanto a Medida Cautelar é decidida.

O pedido foi indeferido em primeira instância e, ainda em agosto, o inquilino distribuiu Agravo de Instrumento ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo buscando, em segunda instância, a revisão da decisão de primeiro grau. O pleito ainda não foi decidido na segunda instância. Os autos do processo tramitam em segredo na justiça.

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 os próximos andamentos do processo.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / [29/out/2021](#) – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (outubro)
- / [13/out/2021](#) – Regulamento – atualização administrador
- / [11/out/2021](#) – Informe Mensal (setembro)
- / [07/out/2021](#) – Assembleia – Ata da Assembleia e Sumário das Decisões
- / [04/out/2021](#) – Relatório Gerencial (setembro)
- / [30/set/2021](#) – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (setembro)
- / [22/set/2021](#) – Comunicado ao mercado – detalhes sobre a troca do administrador: reorganização societária do Modal
- / [22/set/2021](#) – Edital de convocação AGE 07/out/21
- / [15/set/2021](#) – Informe Mensal (agosto)
- / [08/set/2021](#) – Comunicado ao mercado – entrada no IFIX
- / [03/set/2021](#) – Relatório Gerencial (agosto)
- / [31/ago/2021](#) – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (agosto)
- / [25/ago/2021](#) – Fato Relevante – Agravo Medida Cautelar IBMEC (troca do índice)
- / [17/ago/2021](#) – Fato Relevante – Indeferimento Medida Cautelar IBMEC (troca do índice)
- / [13/ago/2021](#) – Informe Trimestral (2Q21)
- / [13/ago/2021](#) – Informe Mensal (julho)
- / [09/ago/2021](#) – Fato Relevante – Medida Cautelar IBMEC (troca do índice)
- / [05/ago/2021](#) – Relatório Gerencial (julho)
- / [30/jul/2021](#) – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (julho)
- / [29/jul/2021](#) – Comunicado ao mercado – cancelamento de cotas fracionadas
- / [15/jul/2021](#) – Informe Mensal (junho)
- / [04/jun/2021](#) – Relatório Gerencial (junho)

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.

Autonomy Investimentos
autonomyinvestimentos.com.br

Contato
ri@airealestate.com.br

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.