



AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Março 2023

Destaques de Março

AIEC11: Março foi um mês de queda para o IFIX com uma desvalorização de -1,71%, acumulando perda de 3,73% em 2023. Os fundos de tijolo com foco em lajes corporativas, continuam sofrendo o impacto da alta taxa juros e ainda sem um cenário concreto do arcabouço fiscal, tendo desvalorizado -1,40%. Já os fundos de papel com foco em recebíveis, desvalorizaram -4,06% no mês impactados também pela crise de crédito que veio a tona com o caso das Americanas.

AIEC11: O AIEC11 seguiu a tendência do IFIX e apresentou desvalorização de -1,40% no mês, levando o deságio contra a cota patrimonial para 35,3%.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a março foi de R\$ 0,76/cota, equivalente a um yield anualizado de 14,95%, considerando a cota de 31/mar.

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 até dia 28/fev. Solicitações podem ser feitas diretamente pelo email: informederendimentos@apexgroup.com

Comunicação: O webcast mensal de resultados de fevereiro está disponível [aqui](#) (o de março 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\$ 294.324.207 (R\$ 61,00/cota)

Valor patrimonial

R\$ 454.733.464 (R\$ 94,25/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 (mar/23)

R\$ 0,76/cota

Data pagamento dividendo

11/04/2023

Data com-dividendo

31/03/2023

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

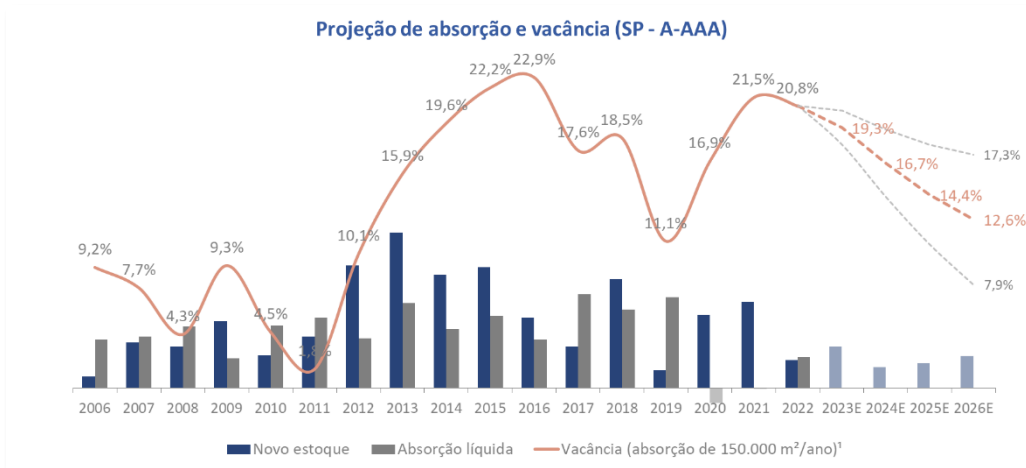
ri@autonomyinvestimentos.com.br

Uma análise do Mercado de Escritórios

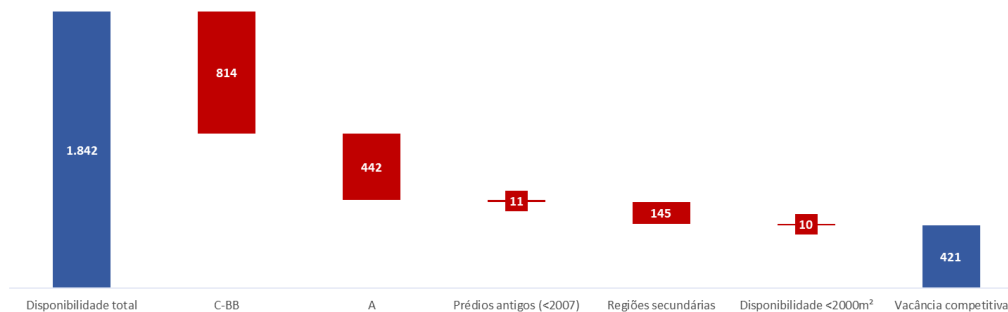
São Paulo (A-AAA)

Em São Paulo, o mercado de escritórios A-AAA estava aquecido até o início de 2020, no pré-pandemia, com vacância de 11,1%, após um período de recuperação. Com a pandemia e com diversas entregas de novas áreas nesse período, a vacância subiu para 21,5% no final de 2021. Ainda com todas as incertezas do ano de 2022, o mercado de escritórios A-AAA de São Paulo apresentou absorção líquida positiva de aproximadamente 82 mil m², invertendo a tendência de alta na vacância ficando em 20,8%.

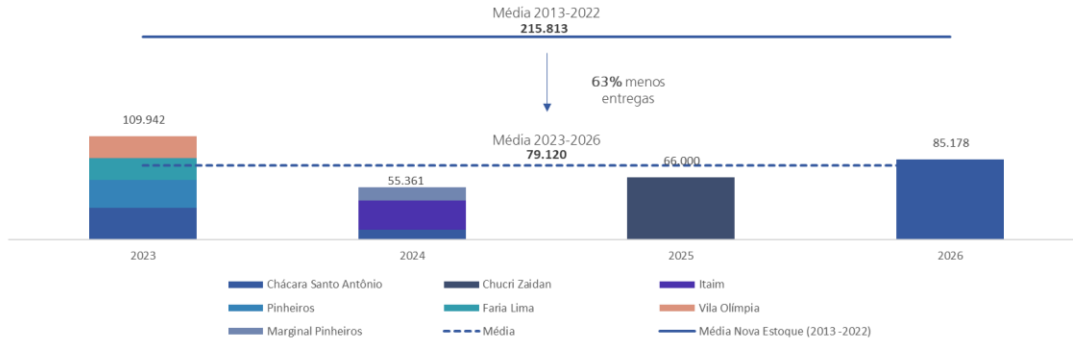
Grande parte das empresas que voltaram a realizar locações em 2022 reforçam o cenário de retorno ao escritório (mesmo que em sistema híbrido) em 2023. Por outro lado, a previsão entregas de novas áreas construídas previstas estão abaixo da média anual dos últimos 10 anos, o que deve ter um impacto benigno na vacância. Se considerarmos a média da absorção líquida entre 2013 e 2022 de aproximadamente 150 mil m² ao ano e as novas entregas previstas, a vacância ao final de 2023 chegaria a 19,3% e próxima aos 12,6% em 2026.



Para compreender melhor a vacância, o gráfico abaixo mostra como ela está dividida. De um total de 1,8 milhão de m² disponíveis em São Paulo, a vacância competitiva para ativos AA-AAA em regiões centrais de escritórios seria de 421 mil m² (sendo que 162 mil m² estão em dois ativos, um tendo sido entregue em dezembro de 2022) e representando uma vacância equivalente a 9,2% do estoque total A-AAA.



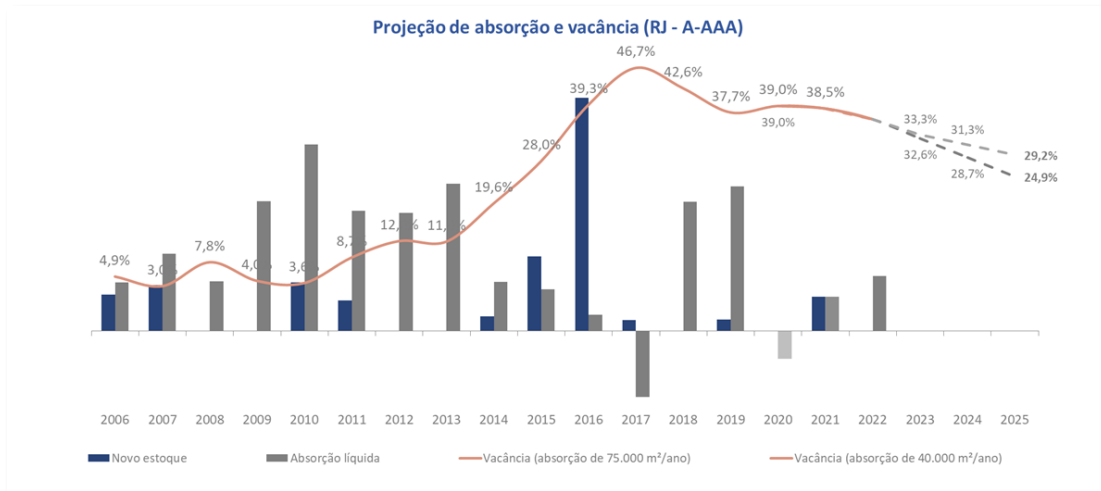
Olhando para o novo estoque, a média prevista para os próximos anos é 63% menor do que a média dos últimos 10 anos (entre 2013 e 2022), fato que é aliado para a diminuição da vacância. Além disso, a construção de novos empreendimentos leva tempo e o custo de reposição aumentou nos 3 últimos anos, limitando a construção de novos escritórios.



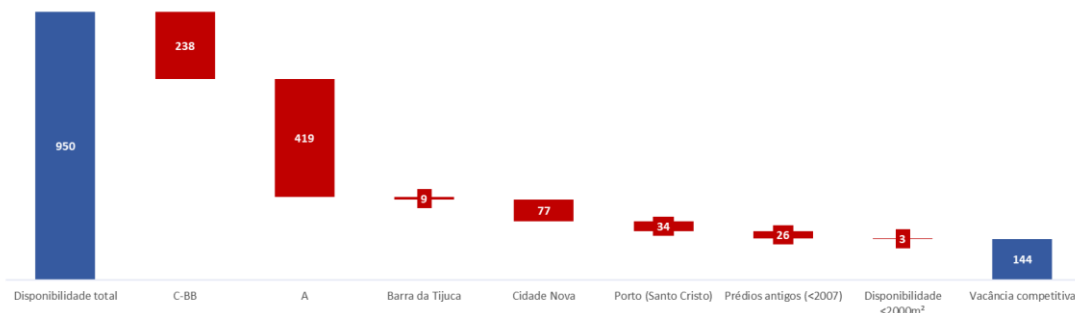
Assim, o esperado é uma melhora significativa no mercado de escritórios em São Paulo, com um cenário de novas locações e poucas novas entregas, refletindo também no preço nos próximos anos.

Rio de Janeiro (A-AAA)

No Rio de Janeiro, o cenário é diferente, o mercado de escritórios já estava em um período difícil por alguns anos e com pouca recuperação após atingir 46,7% de vacância em 2017, sendo menor o impacto da pandemia nas taxas de vacância. O ano de 2019 fechou com 37,7% de vacância, tendo subido para 39% em 2020. No Rio, não houve nenhuma entrega relevante desde 2017, sendo a maioria retrofits em prédios já ocupados. Se considerarmos a média da absorção líquida entre 2013 e 2022 de aproximadamente 40 mil m², a vacância ao final de 2025 chegaria a 29,2%.



Olhando para a vacância do Rio de Janeiro, apesar de estar em patamares elevados, a disponibilidade para bons ativos em boas localizações é baixa. Grande parte dos ativos tem padrões de qualidade mais antigos, além de outros estarem em regiões fora do eixo comercial. Considerando ativos AA e AAA, em regiões comerciais centrais, construídos dentro dos últimos 15 anos, a vacância competitiva é de 144 mil m², ou 7,1% do estoque total dos ativos A+.



Assim, também sem entregas previstas nos próximos anos, e com uma economia melhorando, a tendência é que o mercado do Rio de Janeiro também apresente recuperação e queda na vacância, principalmente nos ativos de melhor qualidade, atraindo os locatários.

Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de março é de **R\$ 0,76/cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **9,12%** considerando a cota da primeira emissão e de **14,95%** considerando a cota de 31/mar.

Resultado do Fundo	mar/23		Acumulado 2023		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	4.378	0,91	10.080	2,09	8,9%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(121)	(0,03)	(2.114)	(0,44)	-1,9%
Taxa de administração e performance	(164)	(0,03)	(2.065)	(0,43)	-1,8%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas, formador de mercado)	(30)	(0,01)	(220)	(0,05)	-0,2%
Receitas financeiras	73	0,02	174	0,04	0,2%
Resultado do mês	4.257	0,88	7.969	1,65	7,0%
Resultado acumulado	(590)	(0,12)	185	0,04	0,2%
Dividendos a distribuir	3.667	0,76	8.154	1,69	7,2%

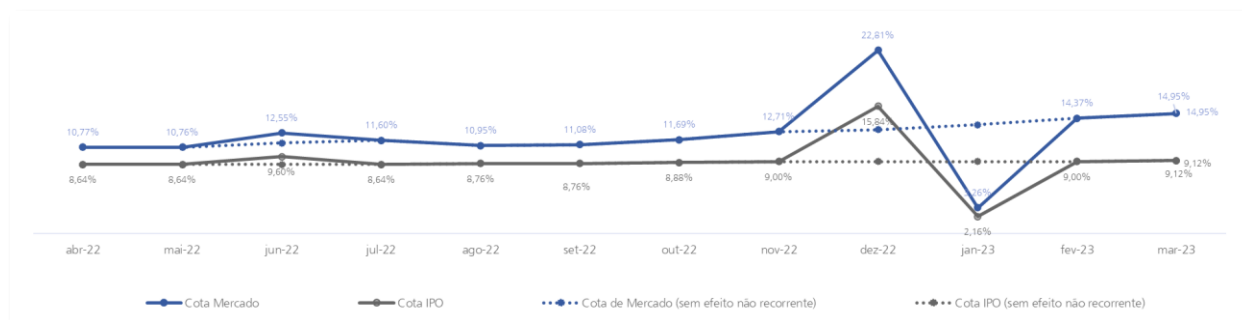
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



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	0,75	0,76										R\$ 1,69
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:

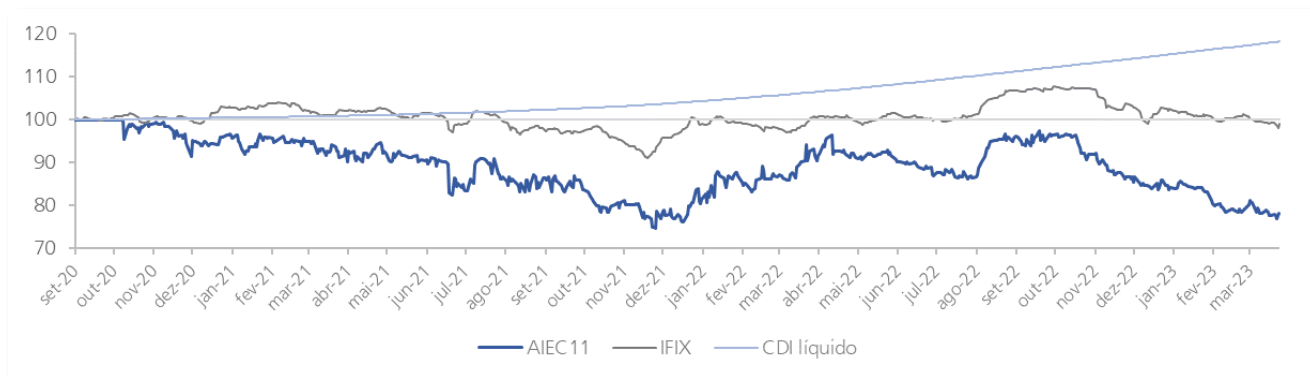


Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/mar/23 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-18,73%**, comparado a **-0,93%** do IFIX e **18,28%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-mar-2023	Desempenho			
	Início	12 meses	2023	Mês
Desde	8-set-20	30-mar-22	29-dez-22	28-fev-23
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 80,15	R\$ 69,45	R\$ 62,64
Valor final (R\$) [B]	R\$ 61,00	R\$ 61,00	R\$ 61,00	R\$ 61,00
Rendimentos totais (R\$) [C]	20,27	8,92	1,69	0,76
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	20,27%	11,13%	2,43%	1,21%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-39,00%	-23,89%	-12,17%	-2,62%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-18,73%	-12,76%	-9,73%	-1,40%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-39,00%	-23,89%	-12,17%	-2,62%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-18,73%	-12,76%	-9,73%	-1,40%
IFIX	-0,93%	-1,36%	-3,73%	-1,71%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	18,28%	11,14%	2,76%	1,00%
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 patrimonial¹, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **14,52%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **35,3%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 454,7 milhões** é composto por:

Patrimônio	mar/23	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	444,0	98%
Rochavérá Torre D	324,3	71%
Standard Building	119,7	26%
Caixa gerencial	6,8	1%
Outros ativos e passivos	3,9	1%
Valor patrimonial total	454,7	100%
Valor patrimonial por cota	94,25	

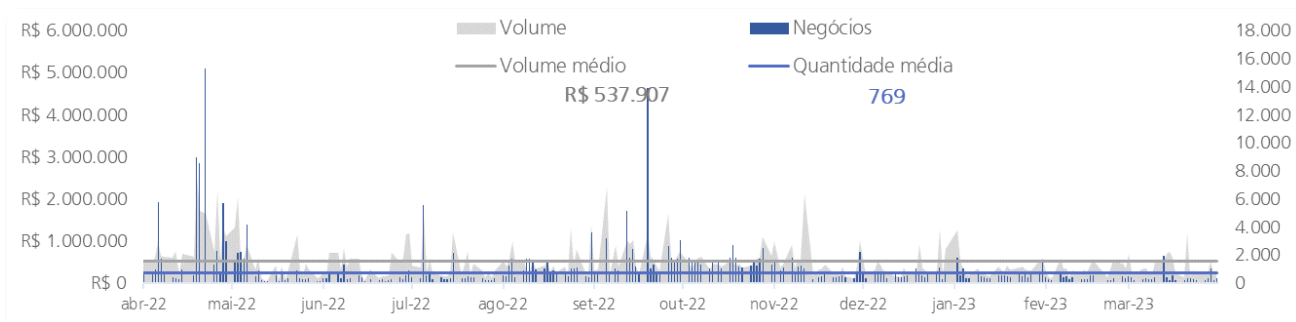
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em março foi de **R\$ 399,3 mil**, uma queda de 26% comparado à média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 537,9 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **75,8%** em 12 meses (12.545 cotistas em 31/mar/23 vs. 7.137 em 30/mar/22).

Negociação	12 meses	2023	mar/23
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	127.696	23.513	9.184
Quantidade de negócios	272.257	32.087	10.322
Giro (% do total de cotas)	35,71%	7,64%	3,09%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo²:



Fonte: ComDinheiro

¹ Cota patrimonial de 31/mar/2023 de R\$ 94,25.

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

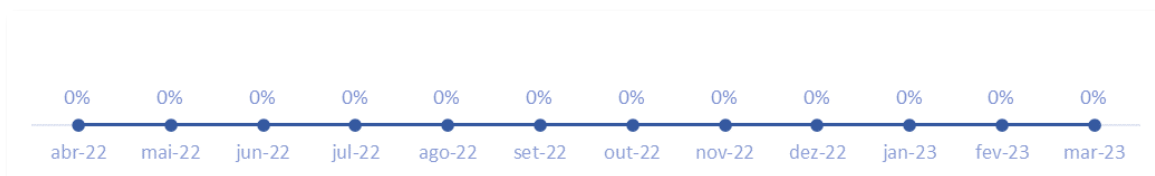
Receitas

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	68,4%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	4,2 Anos
Standard**	IBMEC	31,6%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
		100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de mar/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.

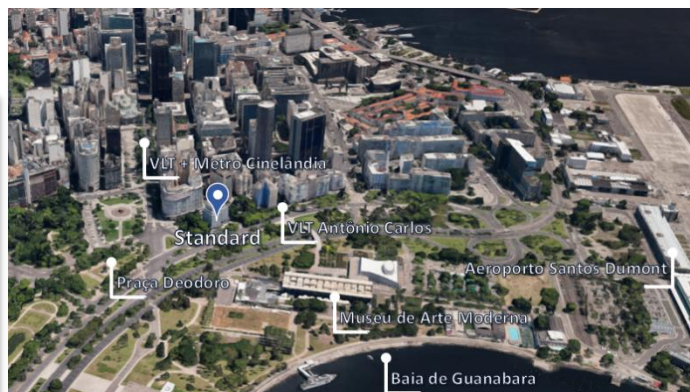
O complexo Rochaverá foi um dos primeiros a ter a certificação para construções sustentáveis LEED Gold. Resultado: consumo anual 15% menor de energia e 10% menor de água comparado a edifícios considerados eficientes pelo padrão americano.

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.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / **31/mar/2023** – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (março)
- / **31/mar/2023** – Carta Consulta (AGO)
- / **31/mar/2023** – Informe Anual (2022)
- / **29/mar/2023** – Demonstrações Financeiras (2022)
- / **15/mar/2023** – Informe Mensal (fevereiro)
- / **03/mar/2023** – Relatório Gerencial (fevereiro)
- / **28/fev/2023** – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (janeiro)
- / **28/fev/2023** – Regulamento
- / **28/fev/2023** – Atos de Deliberação do Administrador (Instrumento Particular de Alteração do Regulamento)
- / **15/fev/2023** – Informe Mensal (janeiro)
- / **14/fev/2023** – Informe Mensal (dezembro)
- / **03/fev/2023** – Relatório Gerencial (janeiro)
- / **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)

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.