



AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Dezembro 2020

Destaques do Ano

No mês de dezembro, observamos o crescimento de 2,2% do IFIX, sendo a rentabilidade acumulada do ano de -10,2%. Os segmentos de logística e de dívida apresentaram os melhores resultados no ano, sendo shoppings, FoFs e lajes corporativas os mais impactados. Especificamente sobre o segmento de lajes corporativas, por ter sido afetado pelo isolamento social, teve um aumento pontual da vacância no período, ainda assim, a Autonomy acredita no grande potencial de retorno futuro no segmento de alto padrão tendo em vista a esperada retomada da economia e a escassez de oferta de qualidade nas principais regiões.

O AIEC11, com 0% de vacância e 100% da receita já contratada até pelo menos 2025 atrelada a contratos BTS em excelentes ativos, está em uma posição bastante confortável em relação ao fluxo de dividendos no curto e médio prazo (com yield anualizado de 7,20%), ainda podendo se beneficiar da melhora do segmento no médio/longo prazo, tanto por conta de um novo contrato de aluguel ao término do atual em 2025 no Rochavérá (que é um dos melhores edifícios de São Paulo), tanto se beneficiando de novas aquisições que possam aproveitar este momento favorável da economia.

Com isso em mente, nosso time de gestão continua empenhado em buscar oportunidades para crescer o Fundo através de *follow-ons*. Importante destacar que temos observado diversas transações recentes no mercado de escritórios, principalmente na região da Chucrí Zaidan, como, por exemplo, EZ Tower (out/2020), WT Morumbi (out/2020), Morumbi Corporate (maio/2020) e o anúncio recente da potencial transação das torres A e B do Rochavérá.

Apesar da grande volatilidade do ano em função da pandemia, tivemos acontecimentos importantes no mercado de FIs, como o aumento de 76% no número de investidores (de 645 mil em dez/19 para 1,1 milhão em nov/20) e uma evolução do volume médio diário negociado (de R\$ 130 milhões em 2019 para R\$ 213 milhões em 2020). Buscando atender este maior número de investidores, nosso time tem dedicado atenção adicional à comunicação, preparando webcasts mensais de resultado (veja o de novembro [aqui](#) e se cadastre no mailing [aqui](#)) e conversas nos principais canais deste mercado sobre a visão de mercado da Autonomy (veja a entrevista recente dos sócios da Autonomy [aqui](#)).

Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de dezembro é de **R\$ 0,57** por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **6,84%** considerando a cota da primeira emissão e de **7,20%** considerando a cota de 30/dez.

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



Informações gerais

Nome

Autonomy Edifícios Corporativos FI

Ticker

AIEC11

CNPJ

35.765.826/0001-26

Início

set/20

Gestor

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

Administrador

Modal DTVM Ltda

Website

airealestate.com.br

Contato

ri@airealestate.com.br

Valor de mercado

R\$ 458.132.515 (R\$ 94,95/cota)

Valor patrimonial

R\$ 483.238.447 (R\$ 100,15/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 (dez/20)

R\$ 0,57/cota

Data pagamento dividendo

11/01/2021

Data com-dividendo

30/12/2020

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

Resultados

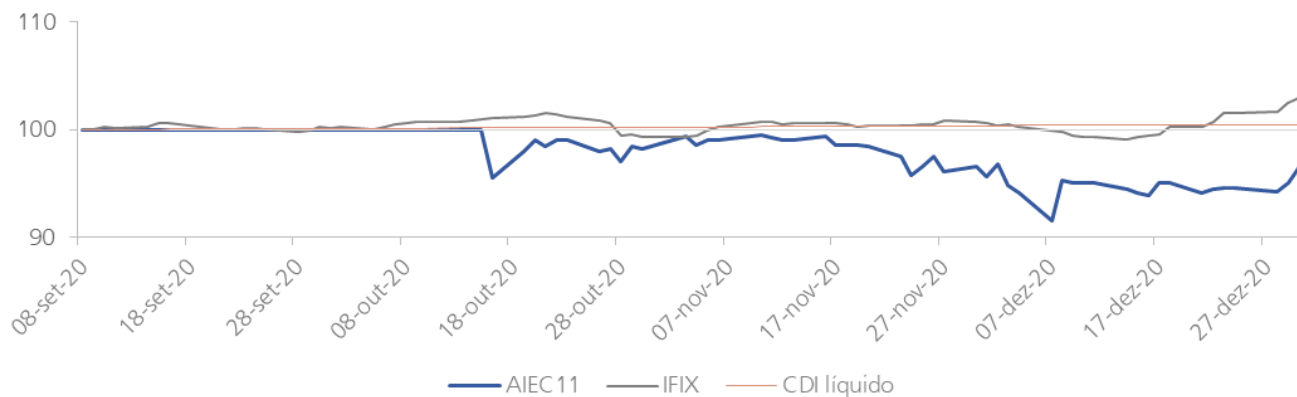
Considerando o valor de mercado em 31 de dezembro e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8 de setembro, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-3,37%**, comparado a **3,02%** do IFIX e **0,50%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 30-dez-2020	Desempenho			
	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	8-set-20	8-set-20	8-set-20	30-nov-20
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 96,00
Valor final (R\$) [B]	R\$ 94,95	R\$ 94,95	R\$ 94,95	R\$ 94,95
Rendimentos totais (R\$) [C]	1,68	1,68	1,68	0,57
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	1,68%	1,68%	1,68%	0,59%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-5,05%	-5,05%	-5,05%	-1,09%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-3,37%	-3,37%	-3,37%	-0,50%
Ganho de capital líquido [F = D * 80%, se positivo]	-5,05%	-5,05%	-5,05%	-1,09%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-3,37%	-3,37%	-3,37%	-0,50%
IFIX	3,02%	3,02%	3,02%	2,21%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	0,50%	0,50%	0,50%	0,13%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	n/a

Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan - ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota						
2020	n/a	-	0,54	0,57	0,57	R\$ 1,68

Gráfico de desempenho da cota + dividendos (indexado em 100 a partir de 8/set/2020):



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Em dezembro, o valor justo dos imóveis foi atualizado resultando em um ganho no valor patrimonial de **3,7%** quando comparado a 30/novembro.
- Considerando a cota patrimonial, a rentabilidade do fundo desde a primeira emissão é de **1,8%**. O deságio entre o valor de mercado e o patrimonial é de **5,5%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 483,2 milhões** é composto por:

Patrimônio	dez/20	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	481,1	100%
Rochaverá Torre D	359,1	74%
Standard Building	121,9	25%
Caixa gerencial ¹	4,0	1%
Outros ativos e passivos	- 1,8	0%
Valor patrimonial total	483,2	100%
Valor patrimonial por cota	100,15	

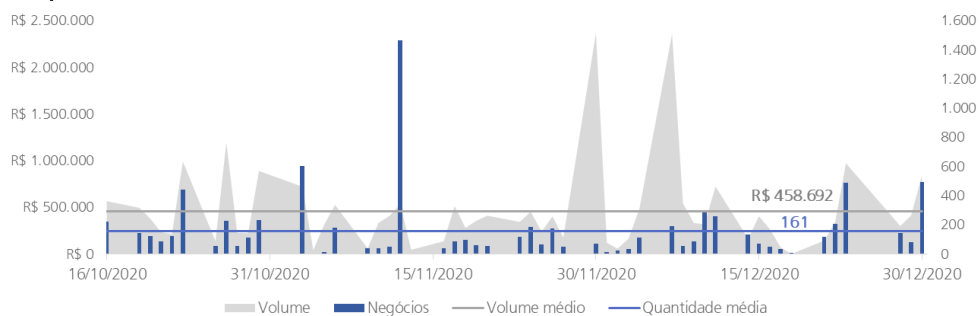
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em dezembro foi de **R\$ 454,3 mil**. Considerando o período desde o início das negociações em 16 de outubro, o volume médio diário foi de **R\$ 458,7 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **1,1%** no mês (2.801 cotistas em 31/dezembro vs. 2.770 em 30/novembro).

Negociação	12 meses	2020	dez/20
Presença em pregões ²	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	23.393	23.393	9.087
Quantidade de negócios	8.221	8.221	2.921
Giro (% do total de cotas)	5,08%	5,08%	2,03%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo:



Fonte: ComDinheiro

¹ Caixa gerencial inclui caixa, aplicações financeiras e obrigações a pagar.

² Considerando o início das negociações em 16/out.

Portfólio

Rochaverá Diamond Tower (Torre D)



Localização: Chucuri 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. Chucuri 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 tomou conhecimento de uma notificação da inquilina Dow instaurando um processo arbitral 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.

O Gestor recebeu com surpresa a notificação do pedido de instauração da Arbitragem e, de acordo com os advogados contratados, a chance de perda pelo Fundo (e eventual alteração no fluxo esperado de recebíveis) é remota. Apesar da remota possibilidade de perda, o Gestor negociou com os vendedores da SPE uma retenção de R\$ 17,3 milhões da transação de compra e venda do Rochaverá Torre D para que, caso ocorra qualquer redução nos valores mensais pagos pela Dow, o preço retido será utilizado para manter o fluxo de dividendos do Fundo, limitado a R\$ 17,3 milhões (valor estimado pela própria Dow em seu pleito inicial). Adicionalmente, visando o máximo alinhamento com seus investidores, o Gestor concedeu desconto condicional e temporário na parcela da Taxa de Administração e Taxa de Performance que remunera o Gestor, assegurando conforto adicional aos cotistas na remota possibilidade de sucesso da Dow.

O Gestor arcará por sua conta e ordem, com todos os custos relativos à Arbitragem (advogados, pareceristas, árbitros) e estima-se um prazo de até 18 a 24 meses para conclusão do processo. 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.

O processo arbitral segue seu curso regular, com cada uma das partes indicando um árbitro. Concluída essa etapa, o presidente do Tribunal Arbitral será escolhido de comum acordo pelos referidos árbitros.

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.

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	68%	100%	2025	janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	6,4 Anos
Standard	32%	100%	2032	junho	IGP-M	8.341	Atípico	
	100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de dez/20. O contrato com vencimento em 2032 tem uma redução pré-acordada de 11,6% (3,7% do total) a partir de jun/2023.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / 30/dez/2020 – Fato Relevante – reavaliação anual e distribuição de rendimentos (dezembro)
- / 14/dez/2020 – Informe Mensal (novembro)
- / 08/dez/2020 – Relatório Gerencial (novembro) [[webcast](#)]
- / 30/nov/2020 – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (novembro)
- / 16/nov/2020 – Informe Mensal (outubro)
- / 12/nov/2020 – Informe Trimestral 3Q20
- / 11/nov/2020 – Relatório Gerencial (outubro)
- / 30/out/2020 – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (outubro)
- / 16/out/2020 – Comunicado ao Mercado sobre nova aquisição (aquisição SPE detentora dos imóveis)
- / 15/out/2020 – Informe Mensal (setembro)
- / 13/out/2020 – Comunicado ao Mercado sobre início das negociações no mercado secundário
- / 02/out/2020 e 06/out/2020 – Comunicados ao Mercado sobre *webinar* com o Gestor
- / 25/set/2020 e 05/out/2020 - Fatos Relevantes de atualização da Arbitragem
- / 18/set/2020 - Fato Relevante sobre instauração de Arbitragem
- / 03/set/2020 - Fato Relevante de Grupamento

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.

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.