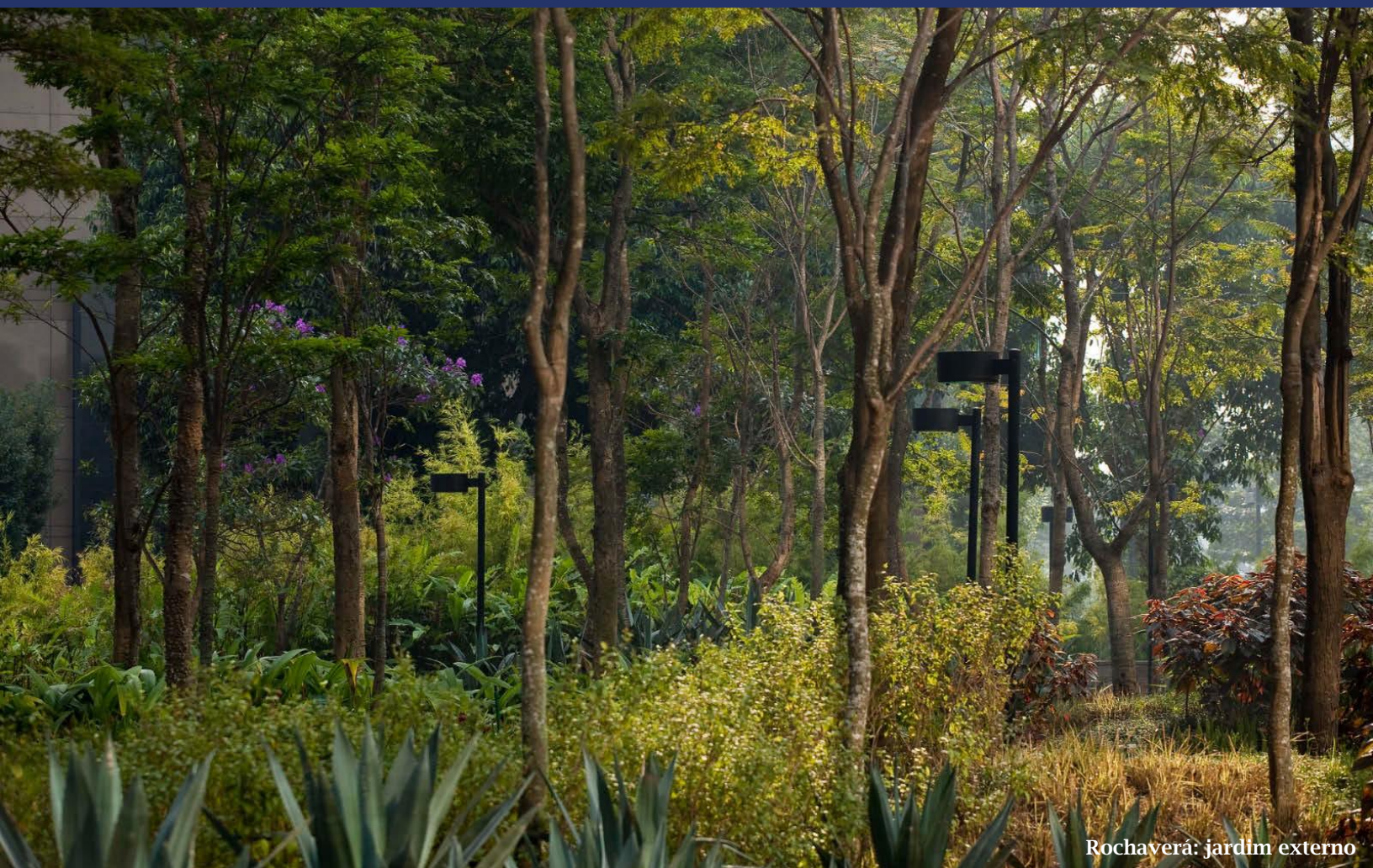




Rochavera: jardim externo

AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Julho 2023

Destaques de Julho

IFIX: Julho marcou o quarto mês consecutivo de alta para o IFIX, com ganho mensal de 1,3% e acumulado de 11,5% no ano. A expectativa de corte na Selic em agosto impulsionou esse crescimento, beneficiando especialmente os fundos de tijolo.

AIEC11: O AIEC11 seguiu a tendência positiva do IFIX e teve valorização de 2,09% no mês, acumulando alta de 9,9% no ano e diminuindo o deságio contra a cota patrimonial para 24,4%.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a julho foi de R\$ 0,76/cota, equivalente a um *yield* anualizado de 12,74%, considerando a cota de 31/julho.

Cotistas: O Fundo superou a marca de 15 mil cotistas.

Aluguel DOW Química: A DOW Química, inquilina do Rochavérá Torre D, realizou o pagamento referente a julho (base caixa agosto) antecipadamente, impactando o caixa no mês de julho. O adiantamento não impactará a distribuição no semestre, sendo linearizada ao longo dos meses.

Reajuste pré-acordado IBMEC: Como informado no relatório anterior, em julho (base caixa agosto), o aluguel do IBMEC foi reajustado conforme o contrato, com uma redução em relação ao aluguel de junho de -14,3%, resultado da redução pré-acordada e o efeito do IGP-M no período.

Comunicação: Siga-nos no [Instagram](#) e no [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\$ 345.324.320 (R\$ 71,57/cota)

Valor patrimonial

R\$ 456.945.284 (R\$ 94,70/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 (julho/23)

R\$ 0,76/cota

Data pagamento dividendo

08/08/2023

Data com-dividendo

31/07/2023

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

ri@autonomyinvestimentos.com.br

Mercado de escritórios - 2Q23

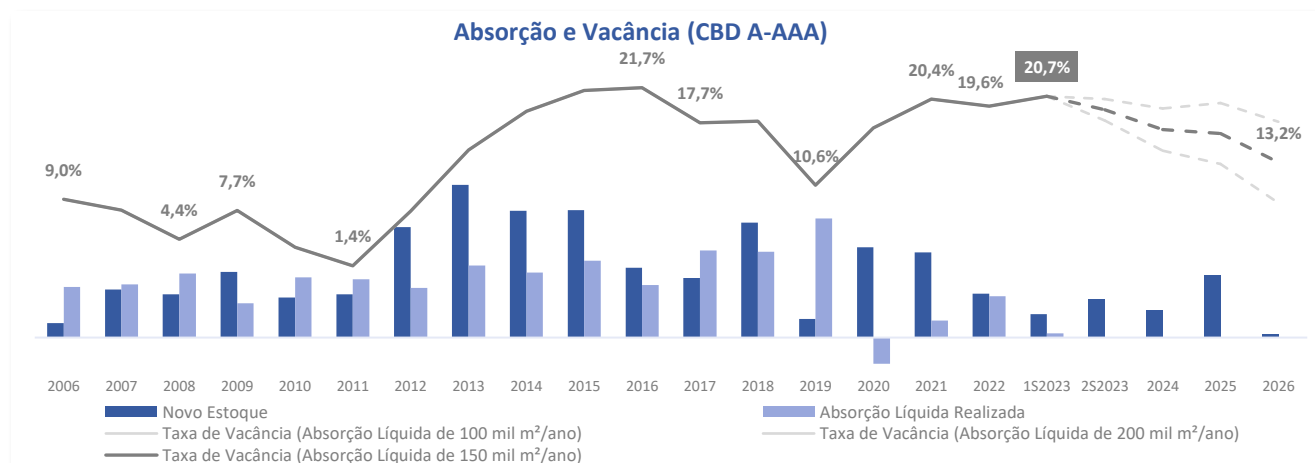
Resumo | SP CBD A-AAA

Compartilhamos um resumo do mercado de lajes corporativas, focando em São Paulo e nos ativos classificados como A+ (de A à AAA) em regiões corporativas centrais. Este resumo é parte das análises produzidas pela Gestora, trimestre a trimestre, a partir de dados do mercado com uma abordagem da classe de ativos, que evolui para uma análise específica, ativo a ativo de cada região.

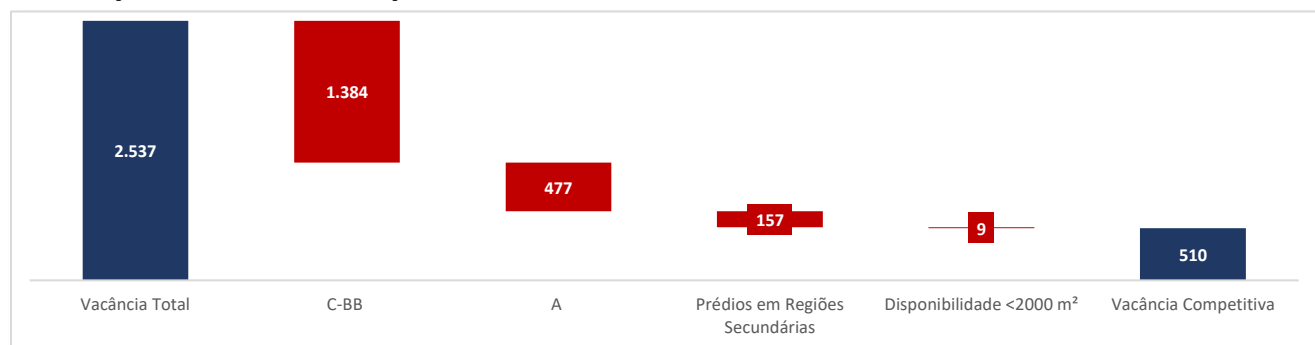
Como visão geral, são 224 propriedades imobiliárias A+ mapeadas nas regiões corporativas centrais de São Paulo, totalizando quase 4 milhões de m². A vacância, que chegou a menos de 10% em mar/2020, cedeu para 20,7%, resultado do efeito da pandemia no mercado de escritórios somado a um novo estoque de 560 mil m² entregue entre o 2º trimestre de 2020 e junho de 2023. Entre janeiro e junho de 2023, a absorção bruta foi de 148 mil m², com 11 mil m² de absorção líquida, que representa tudo que foi locado durante o período descontando o que foi devolvido.

Muitas empresas aproveitaram o momento para mudar de endereço focando em qualidade, localização e um preço médio ainda baixo, dado o patamar da taxa de vacância nas regiões corporativas da cidade. Destaque para a região da Faria Lima/JK, com uma baixa taxa de vacância (5,6%) e um preço médio pedido acima de R\$ 200/m², que aponta que as demandas atuais tendem a migrar para outras regiões, efeito de possível retomada no segmento.

Olhando para frente e para o mercado como um todo, projetamos uma queda na vacância, com base em alguns cenários de absorção líquida que, quando combinados com a projeção de novo estoque, indica a tendência de queda da taxa de vacância. Este cenário é reforçado pela projeção de novo estoque futuro ser abaixo da média dos últimos 10 anos (entre 2013 e 2022, foram entregues em média 223 mil m² por ano, enquanto a média prevista de entrega entre 2023 e 2026 é de 98 mil m²), e por muitas empresas estarem reforçando o retorno aos escritórios (mesmo que em sistema híbrido). 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 chegaria próximo a 13,2% em 2026.



O gráfico abaixo mostra como a vacância está dividida. De um total de 2,6 milhões de m² disponíveis em São Paulo, a vacância competitiva para ativos AA à AAA em regiões centrais de escritórios seria de 510 mil m² (sendo que 106 mil m² estão em um único complexo e outros 74 mil m² estão em dois ativos entregues em dezembro de 2022 e em junho de 2023), o que representaria uma vacância equivalente a 10,4% do estoque total A-AAA.

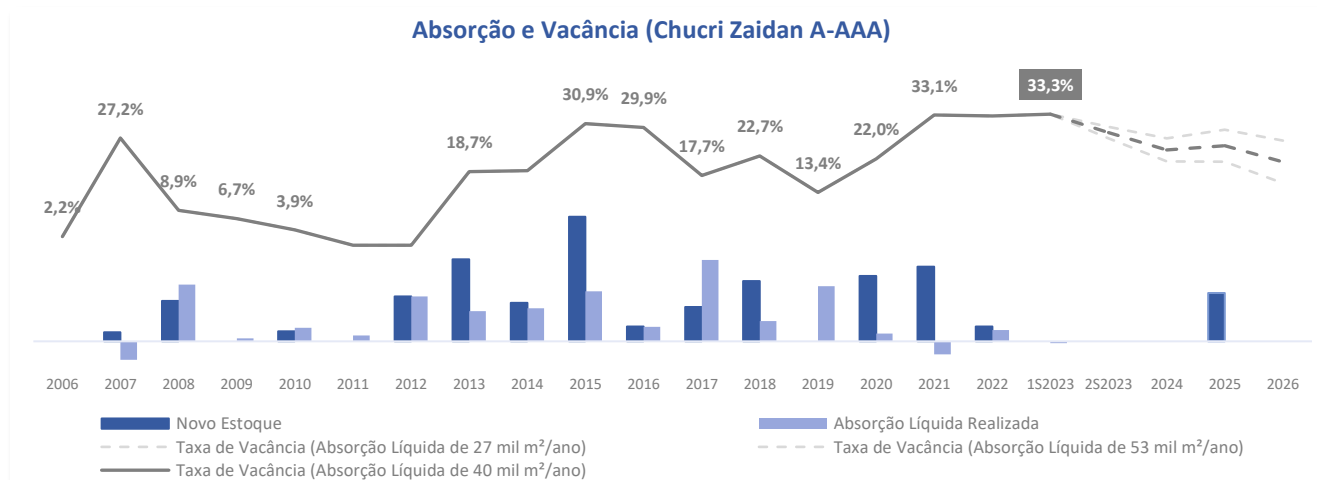


Fonte: Base de Dados Buildings do 2T2023 e análise interna Autonomy.

Resumo | Chucri Zaidan A-AAA

Como o Fundo possui o ativo Rochaverá, localizado na Chucri Zaidan, destacamos os principais números de mercado da região.

Na Chucri Zaidan são 34 propriedades totalizando aproximadamente 900 mil m², com crescimento de novo estoque de mais de 30% durante a pandemia, o que contribuiu para a vacância da região chegar a 33,3%, comparado a 10,3% em mar/2020. Apesar de elevada disponibilidade na região, haverá uma única entrega de 66 mil m² prevista na região até 2026.



Fonte: Base de Dados Buildings do 2T2023 e análise interna Autonomy.

- Os principais edifícios A+ da Chucri Zaidan somam 650 mil m² e estão divididos em 7 complexos (incluindo o Rochaverá com 125 mil m²).
- A ocupação da região da Chucri Zaidan e suas vizinhas (em um raio de aproximadamente 5km) é principalmente de grandes ocupantes (áreas maiores que 2 mil m²), sendo que:
 - 464 empresas ocupam 1,6 milhão m²
 - 116 empresas ocupam mais de 2 mil m², totalizando 1,3 milhão m²
 - 33 empresas ocupam mais de 10 mil m², totalizando 420 mil m².
- Além disso, 60% da área da região é ocupada por empresas em 6 setores, sendo eles:

▪ 13% da Saúde	▪ 10% de Bancos/Finanças
▪ 13% de Mídia	▪ 7% de Alimentos e Bebidas
▪ 11% de Tecnologia	▪ 5% de Coworking.
- Na região da Chucri, o preço pedido da locação a mercado ficou entre R\$ 90/m² e R\$ 120/m² (junho 2023), dependendo do imóvel. Nos próximos relatórios abordaremos as perspectivas do imóvel do Fundo, o Rocha D, e as evoluções deste contexto de mercado.

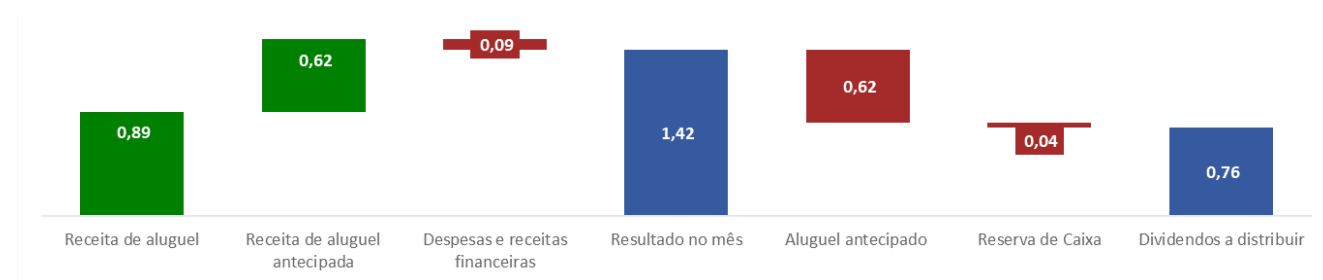
Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de julho é de **R\$ 0,76/cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **9,12%** considerando a cota da primeira emissão e de **12,74%** considerando a cota de 31/julho.

Resultado do Fundo	julho/23		Acumulado 2023		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	7.282 ¹	1,51	30.492	6,32	11,4%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(421)	(0,09)	(3.131)	(0,65)	-1,2%
Taxa de administração e performance	(483)	(0,10)	(3.102)	(0,64)	-1,2%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas, formador de mercado)	(19)	(0,00)	(488)	(0,10)	-0,2%
Receitas financeiras	81	0,02	459	0,10	0,2%
Resultado do mês	6.861	1,42	27.361	5,67	10,3%
Resultado acumulado	(3.194)	(0,66)	(4.297)	(0,89)	-1,6%
Dividendos a distribuir	3.667	0,76	23.063	4,78	8,7%

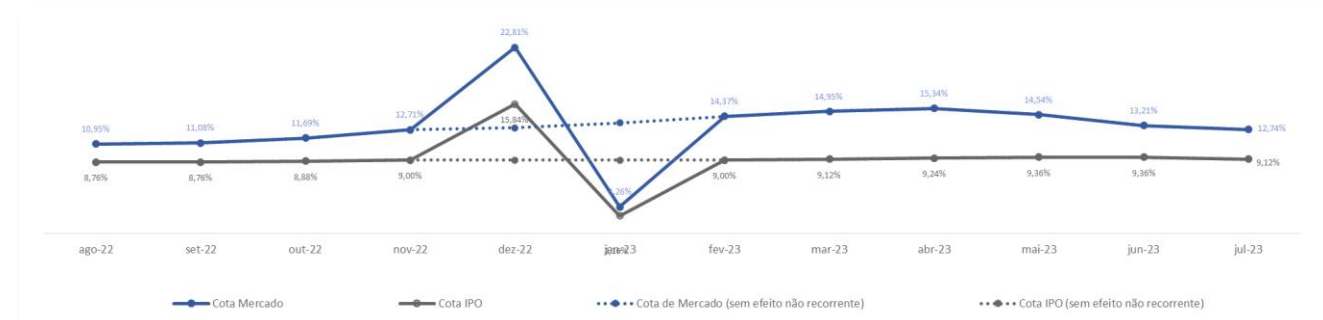
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



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	0,77	0,78	0,78	0,76						R\$ 4,78
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:



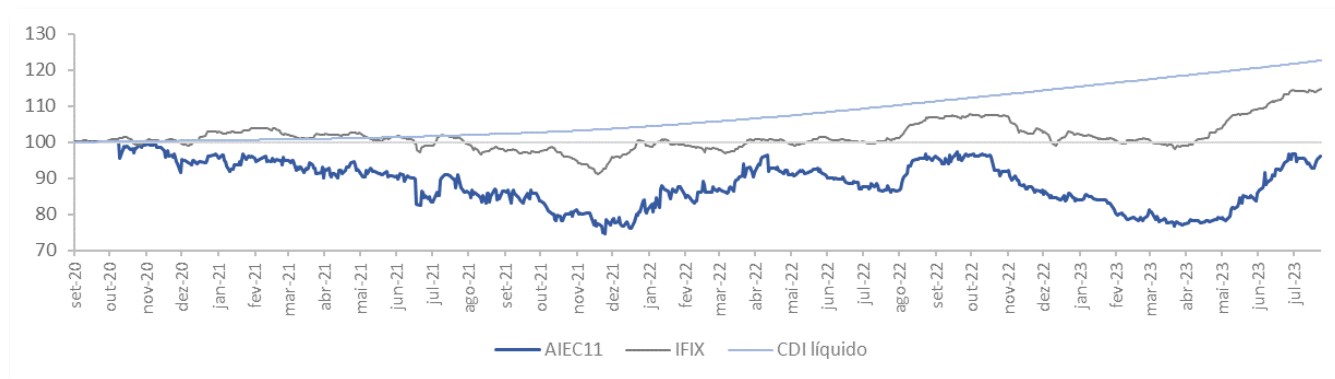
¹ A DOW Química, locatária do Rochavérá Torre D realizou pagamento antecipado do aluguel de julho (base caixa agosto), o que impactou o caixa no mês de julho.

Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/jul/23 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-5,07%**, comparado a **14,75%** do IFIX e **22,55%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-jul-2023	Desempenho			
	Início	12 meses	2023	Mês
Desde	8-set-20	29-jul-22	29-dez-22	30-jun-23
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$74,50	R\$69,45	R\$70,85
Valor final (R\$) [B]	R\$71,57	R\$71,57	R\$71,57	R\$71,57
Rendimentos totais (R\$) [C]	23,36	9,05	4,78	0,76
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	23,36%	12,15%	6,88%	1,07%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-28,43%	-3,93%	3,05%	1,02%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-5,07%	8,21%	9,94%	2,09%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-28,43%	-3,93%	2,44%	0,81%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-5,07%	8,21%	9,32%	1,89%
IFIX	14,75%	14,06%	11,51%	1,33%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	58,44%	86,32%	156,92%
CDI Líquido	22,55%	11,39%	6,46%	0,91%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	72,13%	144,38%	207,11%

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



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial², a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **18,06%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **24,4%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 456,9 milhões** é composto por:

Patrimônio	jul/23	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	444,0	97,2%
Rochavérá Torre D	324,3	71%
Standard Building	119,7	26%
Caixa gerencial	11,3	2,5%
Outros ativos e passivos	1,6	0,4%
Valor patrimonial total	456,9	100%
Valor patrimonial por cota	94,70	

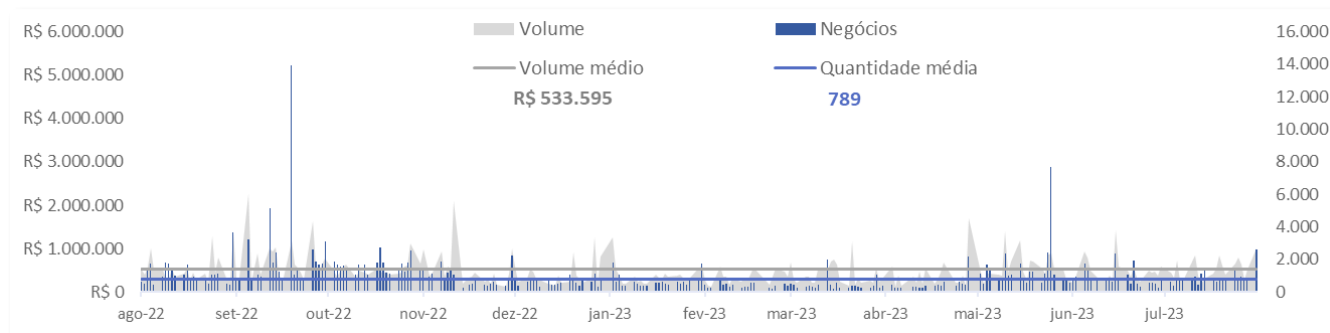
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em julho foi de **R\$ 527,5 mil**, inferior em -1% à média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 533,6 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **60,4%** em 12 meses (15.088 cotistas em 31/jul/23 vs. 9.406 em 31/jul/22).

Negociação	12 meses	2023	jul/23
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	120.883	64.633	11.078
Quantidade de negócios	246.130	109.235	18.768
Giro (% do total de cotas)	36,19%	20,79%	3,25%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo³:



Fonte: ComDinheiro

² Cota patrimonial de 31/jul/2023 de R\$ 94,70.

³ Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

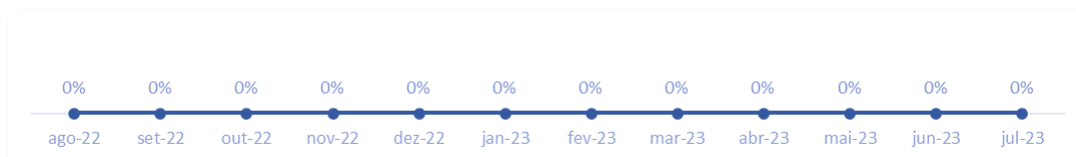
Receitas

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	69,4%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	3,7 Anos
Standard**	IBMEC	30,6%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
		100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de jul/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 14,3%, já considerando o IGP-M do período, em jul/23 (base caixa ago/23).

Inadimplência e vacância:



Portfólio

Rochaverá Diamond Tower (Torre D)

Localização: Chucrí 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. Chucrí 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.

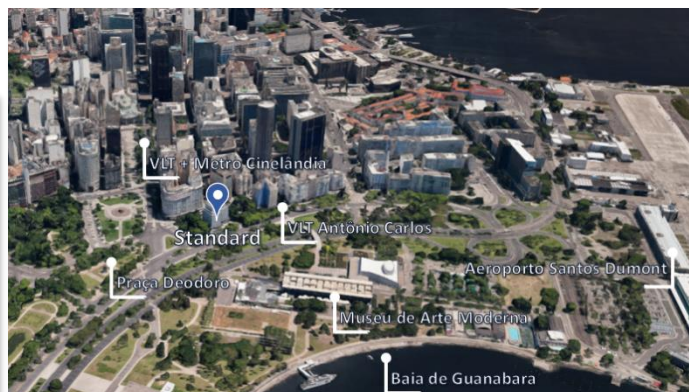
O complexo Rochaverá foi um dos primeiros a ter a certificação para construções sustentáveis LEED Gold. Resultado: consumo anual 15% menor de energia e 10% menor de água comparado a edifícios considerados eficientes pelo padrão americano.

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/jul/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (julho)
- / 11/jul/2023 – Informe Mensal (junho)
- / 04/jul/2023 – Relatório Gerencial (junho)
- / 30/jun/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (junho)
- / 15/jun/2023 – Informe Mensal (maio)
- / 02/jun/2023 – Relatório Gerencial (maio)
- / 31/maio/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (maio)
- / 18/maio/2023 – Fato Relevante – Encerramento Formador de Mercado
- / 16/maio/2023 – Informe Trimestral (1T2023)
- / 12/maio/2023 – Informe Mensal (abril)
- / 04/maio/2023 – Relatório Gerencial (abril)
- / 02/maio/2023 – AGO – Sumário das Decisões
- / 02/maio/2023 – AGO – Ata da Assembleia

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 de private equity imobiliário fundada em 2007 e **100% dedicada ao mercado 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.