



AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Fevereiro 2021

Destaques de Fevereiro

Em fevereiro o IFIX teve uma alta de 0,24%, acumulando uma valorização de 0,56% no ano de 2021. Com 0% de vacância e 100% da receita contratada (via contratos de locação atípicos na modalidade built-to-suit) até, pelo menos, 2025, o AIEC11 apresenta um ótimo fluxo de dividendos no curto e médio prazo (com yield anualizado de 7,35%), podendo, ainda, beneficiar-se da melhora do segmento corporativo no médio/longo prazo.

Transação comparável no Complexo do Rochaverá

Também no último mês, uma união de três gestoras renomadas de fundos imobiliários fechou a compra das Torres A e B (Marble e Ebony) do complexo Rochaverá por R\$1,255 bilhão. Desenvolvido pela Autonomy Investimentos e inaugurado em 2008, o complexo é referência de qualidade e dita tendências tecnológicas e de sustentabilidade para o mercado imobiliário, sendo também pioneiro em um modelo que busca a total integração do terreno com o entorno.

A Autonomy finalizou o desenvolvimento dessas duas torres em 2008 e posteriormente vendeu para um consorcio estrangeiro em 2012. A Autonomy atualmente faz a gestão da Torre C (Crystal)¹ por meio de um fundo privado e da Torre D (Diamond), que faz parte da carteira do AIEC11.

De acordo com o material divulgado pelos gestores, a transação das Torres A e B representa um cap rate de 7,25%, incluindo uma RMG de R\$ 133,77/m² por 3 anos. O que se compara ao cap rate implícito atual da Torre D (do AIEC11) de 8,60%, com um aluguel de R\$ 163,11/m² atrelado ao contrato built-to-suit até jan/2025. A transação das Torres A e B a R\$ 22.141/m² se compara ao valor de mercado de R\$ 22.771/m² do Rocha D em 26/fev, uma diferença de 2,8% (R\$ 24.518/m² considerando o valor patrimonial), sendo que a Torre D possui uma renda mensal 21,9% superior. É importante mencionar que a taxa de administração do AIEC11 (0,75%) é significativamente menor comparada a taxa dos fundos compradores (de 1,25% e 1,00%), resultando em um yield ainda maior aos cotistas².

Comunicação: A agenda de comunicação continua ativa. O webcast mensal de resultados de janeiro está disponível [aqui](#) (o de fevereiro será publicado nos próximos dias) e a conversa do time da Autonomy com o FII Fácil, onde falaram em bastante detalhe sobre a Autonomy e o Fundo, pode ser acessada [aqui](#) (cadastre-se no [mailing](#)).

Informe de rendimentos: O informe de rendimentos referente a 2020 foi enviado pelo administrador (Modal) por email em 26/fev/2021, caso necessite de uma segunda via, favor acessar este [link](#).

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

Modal DTVM Ltda

Website

airealestate.com.br

Contato

ri@airealestate.com.br

Valor de mercado

R\$ 448.723.791 (R\$ 93,00/cota)

Valor patrimonial

R\$ 483.147.924 (R\$ 100,13/cota)

Cotas emitidas

4.824.987

Taxa de administração e gestão

0,75%³

Taxa de Performance

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

Dividendo (fev/21)

R\$ 0,57/cota

Data pagamento dividendo

08/03/2021

Data com-dividendo

26/02/2021

[Para cadastro no mailing, favor enviar e-mail para \[ri@airealestate.com.br\]\(mailto:ri@airealestate.com.br\)](#)

¹A Torre C é a maior do complexo com 53.400 m².

²A diferença de apenas 0,25% na taxa de administração resulta em um acréscimo de aproximadamente 4,0% na distribuição de dividendos aos cotistas, e de 8,3% se considerarmos a diferença de 0,50% na taxa.

³0,75% representa a taxa cheia de administração e gestão, veja a nota na página seguinte sobre o desconto vigente sobre a Taxa de Administração.

Desempenho do Fundo

Dividendos

- / A distribuição de dividendos de fevereiro é de **R\$ 0,57** por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **6,84%** considerando a cota da primeira emissão e de **7,35%** considerando a cota de 26/fev.
- / Em março, o desconto sobre a taxa de administração concedido a época da primeira emissão de cotas será reduzido. A taxa do gestor passará de 0,15% ao ano para 0,30% (mais 0,15% relativos à parcela do administrador, totalizando 0,45%). A partir de mar/2022 a taxa do gestor passará a ser 0,60%, totalizando 0,75% ao ano.⁴

	Fevereiro 21 (R\$ mil)	Fevereiro 21 (R\$/cota)
Resultado do Fundo		
Receita de aluguel	3.094	0,64
Despesas	-150	-0,03
Taxa de administração	-115	-0,02
Outros (auditoria, taxas, entre outros)	-35	-0,01
Receitas financeiras	1	0,00
Reserva de caixa*	-194	-0,04
Dividendos a distribuir	2.750	0,57
* inclui retenção aluguel Dow [ver pag. 7]	118	0,02

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	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-	0,54	0,57	0,57	R\$ 1,68
2021	0,56	0,57											R\$ 1,13

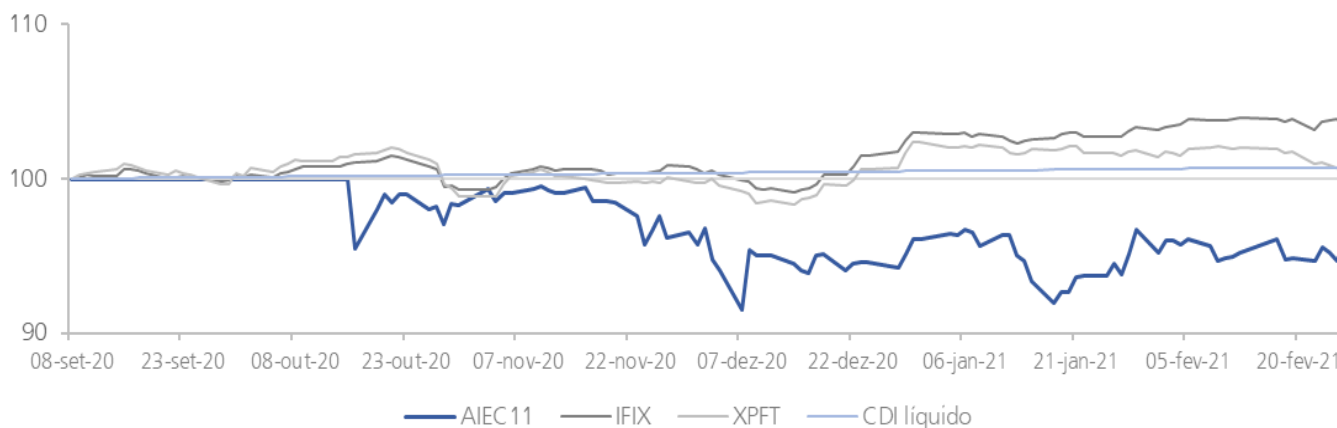
⁴0,75% representa a taxa cheia de administração e gestão, atualmente o Fundo conta com um desconto sobre a taxa de gestão. Conforme previsto no Contrato de Gestão e Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da 1ª Emissão do Fundo um desconto parcial no valor da parcela da Taxa 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. As taxas devidas ao gestor serão provisionadas, conforme descrito na página 7.

Resultados

- Considerando o valor de mercado em 26/fev/21 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-4,19%**, comparado a **3,59%** do IFIX e **0,75%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 26-fev-2021	Desempenho			
	Início	12 meses	2021	Mês
Desde	8-set-20	8-set-20	31-dez-20	29-jan-21
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 94,95	R\$ 94,99
Valor final (R\$) [B]	R\$ 93,00	R\$ 93,00	R\$ 93,00	R\$ 93,00
Rendimentos totais (R\$) [C]	2,81	2,81	1,13	0,57
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	2,81%	2,81%	1,19%	0,60%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-7,00%	-7,00%	-2,05%	-2,09%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-4,19%	-4,19%	-0,86%	-1,49%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-7,00%	-7,00%	-2,05%	-2,09%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-4,19%	-4,19%	-0,86%	-1,49%
IFIX	3,59%	3,59%	0,56%	0,24%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
XPFT	0,58%	0,58%	-1,77%	-1,28%
Rentabilidade em % do XPFT	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	0,75%	0,75%	0,24%	0,11%
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 **2,9%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **7,7%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 483,1 milhões** é composto por:

Patrimônio	fev/20	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	481,1	100%
Rochaverá Torre D	359,1	74%
Standard Building	121,9	25%
Caixa gerencial	3,2	1%
Outros ativos e passivos	- 1,1	0%
Valor patrimonial total	483,1	100%
Valor patrimonial por cota	100,13	

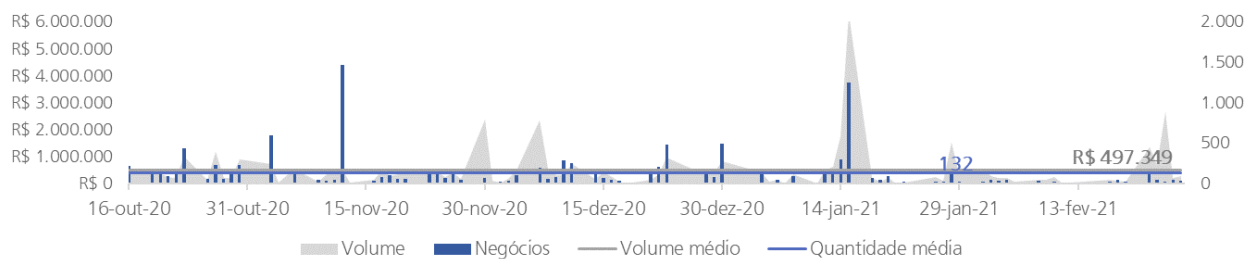
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em fevereiro foi de **R\$ 414,9 mil**. Considerando o período desde o início das negociações em 16/out/20, o volume médio diário foi de **R\$ 497,3 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **3,4%** no ano de 2021 (2.895 cotistas em 26/fev/21 vs. 2.801 em 31/dez/20).

Negociação	12 meses	2021	fev/21
Presença em pregões ⁵	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	43.767	20.373	7.468
Quantidade de negócios	11.603	3.382	699
Giro (% do total de cotas)	9,64%	4,55%	1,66%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo:



Fonte: ComDinheiro

⁵ Considerando o início das negociações em 16/out/20.

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 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. Ainda, conforme descrito abaixo, 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) 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, em 1/mar/21 ocorreu a aprovação dos árbitros pela câmara, formando assim o painel arbitral. O próximo passo é a definição dos termos da arbitragem pelo painel arbitral conjuntamente com as partes.

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	73%	100%	2025	janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	5,9 Anos
Standard	27%	100%	2032	junho	IGP-M	8.341	Atípico	
	100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de fev/21. O contrato com vencimento em 2032 tem uma redução pré-acordada de 11,6% (3,7% do total) a partir de jun/23.

Atualização contrato DOW em jan/2021: o contrato de aluguel atípico do Rochaverá Diamond Tower, em 15/jan/2020⁶ 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 aquisição⁷, “[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.

⁶O aluguel recebido em fevereiro (competência janeiro e incluído na distribuição de dividendos do Fundo deste mês) inclui a atualização *pro rata* de 15 dias. A partir do recebimento referente a março, o aluguel passa a ser R\$ 2.389.288 por mês.

⁷Para mais informações acesse o [material de apoio](#) e a [ata da Assembleia](#).

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / 26/fev/2021 – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (fevereiro)
- / 13/fev/2021 – Informe Mensal (janeiro)
- / 12/fev/2021 – Informe Trimestral (4T20)
- / 09/fev/2021 – Relatório Gerencial (janeiro)
- / 29/jan/2021 – Comunicado ao mercado – distribuição de rendimentos (janeiro)
- / 15/jan/2021 – Informe Mensal (dezembro)
- / 11/jan/2021 – Fato Relevante - reavaliação anual dos ativos imobiliários
- / 06/jan/2021 – Relatório Gerencial (dezembro)
- / 30/dez/2020 – Aviso aos Cotistas – reavaliação anual e distribuição de rendimentos (dezembro)
- / 14/dez/2020 – Informe Mensal (novembro)
- / 08/dez/2020 – Relatório Gerencial (novembro)

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.