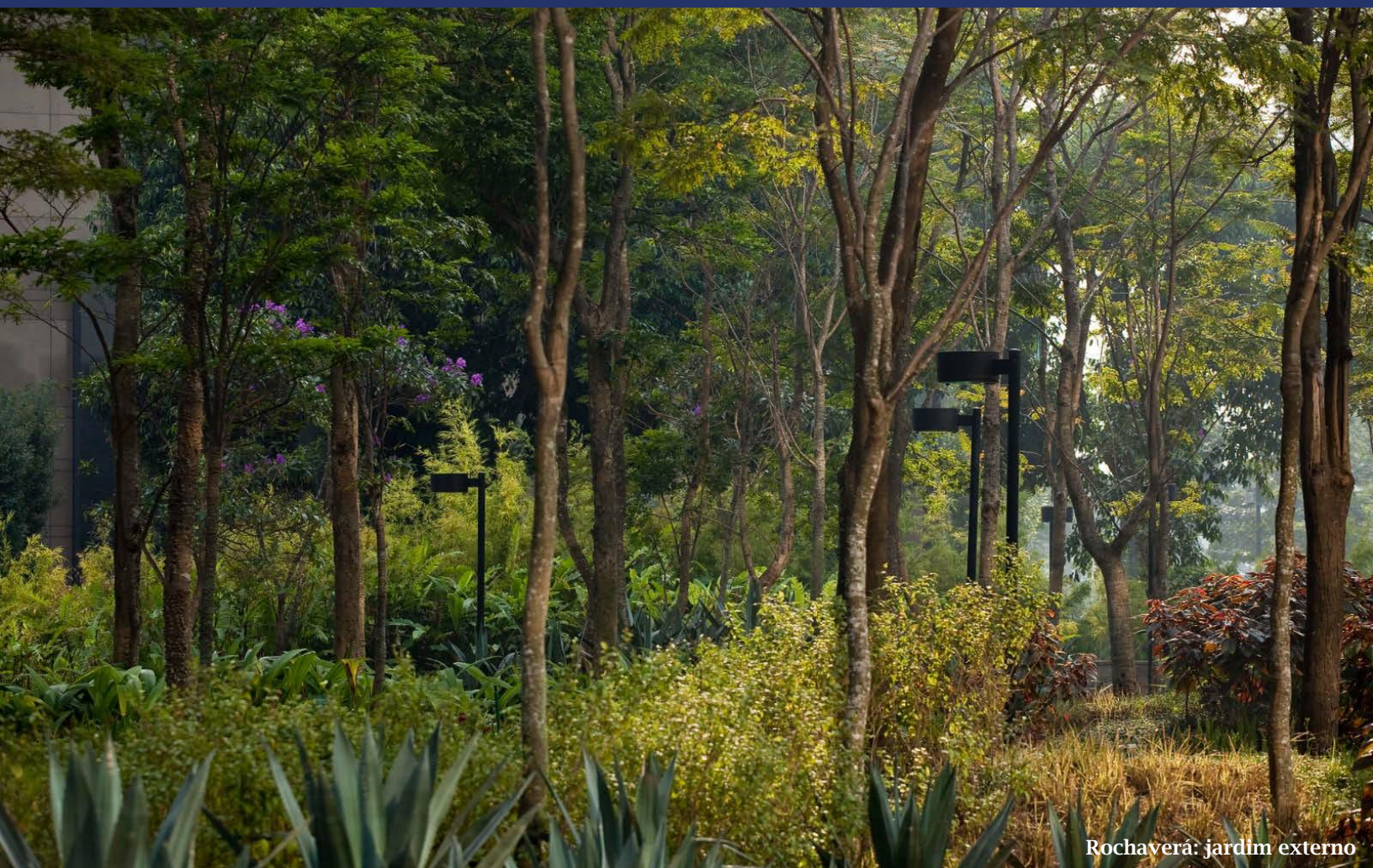




AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Outubro 2023

Destaques de Outubro

IFIX: No mês de outubro o IFIX sofreu uma desvalorização de -1,99%, quebrando uma sequência de seis meses de alta. No acumulado do ano, o resultado é positivo em 10,05%. Os FIIs de lajes corporativas foram os que mais desvalorizam no mês (-6,21%), puxando o índice para baixo.

AIEC11: O AIEC11 sofreu com uma desvalorização de -12,16%, resultando em uma rentabilidade com dividendos de -11,01%. No acumulado do ano, o Fundo tem rentabilidade de -6,75%. O deságio contra a cota patrimonial foi de 39,2%.

Comunicado ao Mercado: Em 26/out, foi comunicado ao mercado que a Dow Química, inquilina do Rochavérá Torre D, declinou a proposta do Fundo para renovar sua locação após o término do seu contrato em jan/25.

O contrato segue inalterado em todos os seus termos e condições vigentes no que tange à área locada de 14.648m², sendo que seu vencimento se dará em janeiro de 2025, conforme o contrato atípico. Portanto, não haverá impacto à receita projetada do Fundo durante os próximos meses em virtude do fato acima.

Na seção dos imóveis (página 6), detalhamos as perspectivas para o imóvel, destacando o esforço comercial já em execução e a expectativa de potenciais locações antes do término do contrato atual.

Mercado de escritórios: atualização do mercado de São Paulo referente ao 3Q23 na página 8.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a outubro foi de R\$ 0,76/cota, equivalente a um *yield* anualizado de 15,81%, considerando a cota de 31/outubro.

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\$ 278.401.750 (R\$ 57,70/cota)

Valor patrimonial

R\$ 458.057.504 (R\$ 94,93/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 (outubro/23)

R\$ 0,76/cota

Data pagamento dividendo

09/11/2023

Data com-dividendo

31/10/2023

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

ri@autonomyinvestimentos.com.br

Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de outubro é de **R\$ 0,76/cota**, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **9,12%** considerando a cota da primeira emissão e de **15,81%** considerando a cota de 31/outubro.

Resultado do Fundo	out/23		Acumulado no semestre		Acumulado 2023		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	4.133	0,86	19.670 ¹	4,08	42.880	8,89	11,2%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(302)	(0,06)	(1.028)	(0,21)	(3.739)	(0,77)	-1,0%
Taxa de administração e performance	(194)	(0,04)	(1.124)	(0,23)	(3.743)	(0,78)	-1,0%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas) ²	(217)	(0,05)	(268)	(0,06)	(737)	(0,15)	-0,2%
Receitas financeiras	110	0,02	364	0,08	742	0,15	0,2%
Resultado do mês	3.831	0,79	18.641	3,86	39.141	8,11	10,3%
Resultado acumulado	(164)	(0,03)	(3.975)	(0,82)	(5.079)	(1,05)	-1,3%
Dividendos a distribuir	3.667	0,76	14.666	3,04	34.062	7,06	8,9%

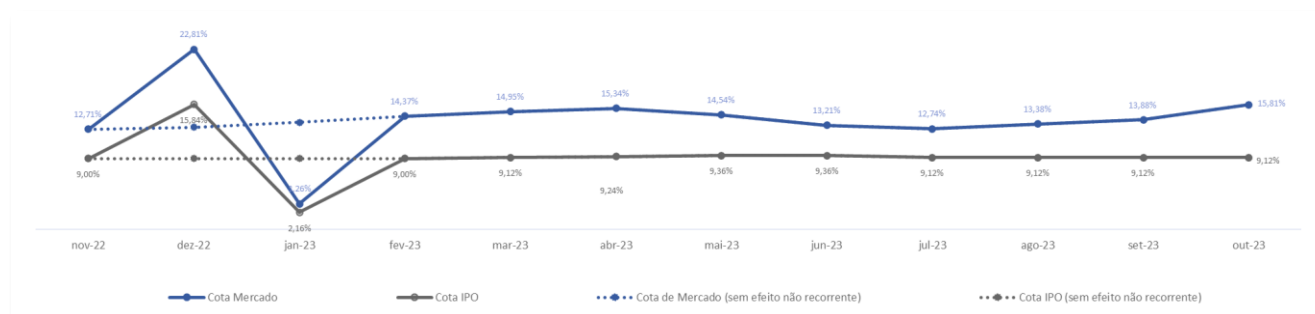
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



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	0,76	0,76	0,76			R\$ 7,06
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 Rochaverá Torre D está com um pagamento antecipado de aluguel, o que impacta o valor acumulado da receita do Fundo no semestre.

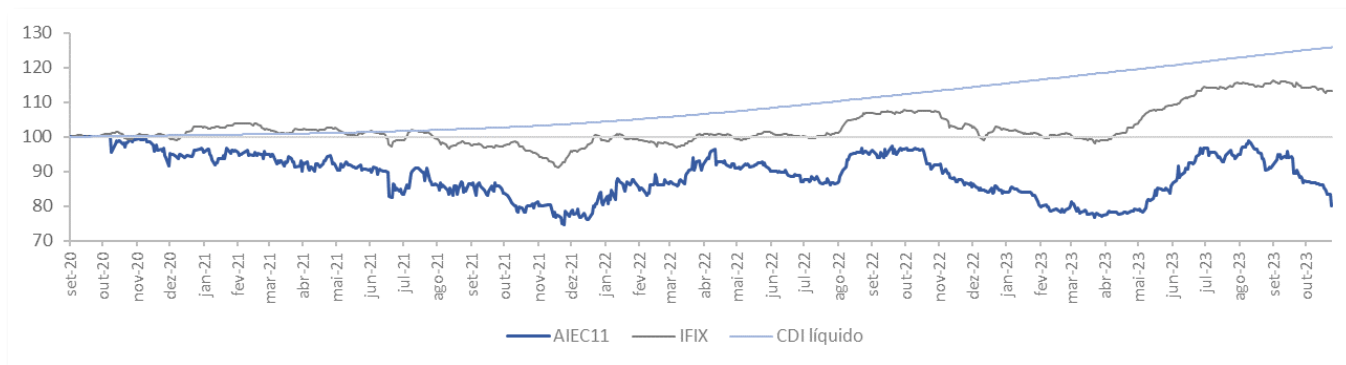
² Nas despesas acumuladas do ano, o Fundo contou com serviço de Formador de Mercado que foi descontinuado em Junho de 2023.

Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/out/23 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-16,66%**, comparado a **13,24%** do IFIX e **25,81%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-out-2023	Desempenho			
	Início	12 meses	2023	Mês
Desde	8-set-20	31-out-22	29-dez-22	29-set-23
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$75,99	R\$69,45	R\$65,69
Valor final (R\$) [B]	R\$57,70	R\$57,70	R\$57,70	R\$57,70
Rendimentos totais (R\$) [C]	25,64	9,13	7,06	0,76
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	25,64%	12,01%	10,17%	1,16%
Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]	-42,30%	-24,07%	-16,92%	-12,16%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-16,66%	-12,05%	-6,75%	-11,01%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-42,30%	-24,07%	-16,92%	-12,16%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-16,66%	-12,05%	-6,75%	-11,01%
IFIX	13,24%	5,55%	10,05%	-1,99%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	25,81%	11,25%	9,30%	0,85%
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 patrimonial³, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **20,57%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **39,2%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 458,1 milhões** é composto por:

Patrimônio	out/23	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	444,0	96,9%
Rochaverá Torre D	324,3	71%
Standard Building	119,7	26%
Caixa gerencial	12,1 ⁴	2,6%
Outros ativos e passivos	2,0	0,4%
Valor patrimonial total	458,1	100%
Valor patrimonial por cota	94,93	

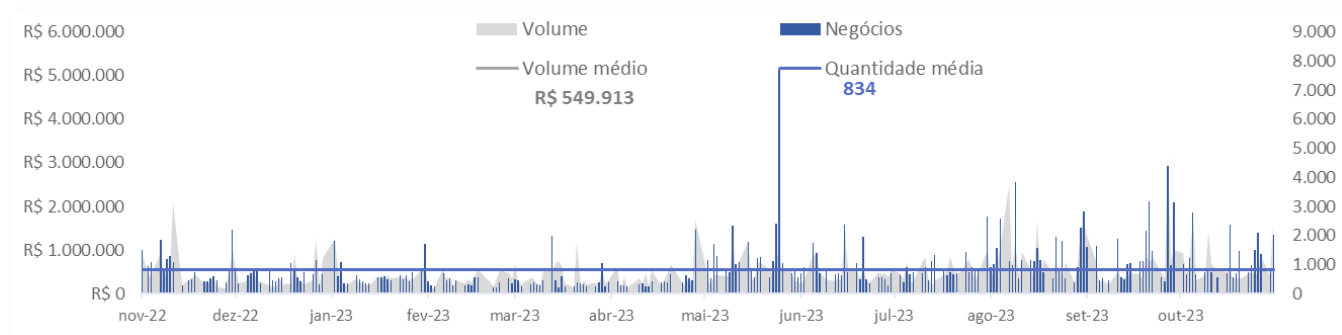
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em outubro foi de **R\$ 666,0 mil**, sendo 21% acima da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 549,9 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **47,4%** em 12 meses (16.029 cotistas em 31/out/23 vs. 10.871 em 31/out/22).

Negociação	12 meses	2023	out/23
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	126.320	97.150	13.960
Quantidade de negócios	232.227	168.898	28.292
Giro (% do total de cotas)	38,80%	30,60%	4,32%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo⁵:



Fonte: ComDinheiro

³ Cota patrimonial de 31/out/2023 de R\$ 94,93, sendo que os laudos de avaliação são de dez/22.

⁴ A DOW Química, locatária do Rochaverá Torre D está com um pagamento antecipado de aluguel, o que impacta o valor do caixa do Fundo no semestre.

⁵ Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

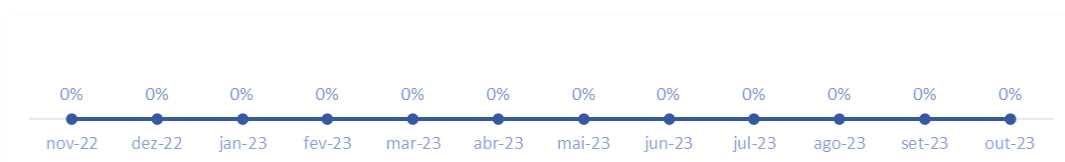
Receitas

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	72,5%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	3,3 Anos
Standard**	IBMEC	27,5%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
		100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de out/23. **O contrato do Standard a partir de jun/25 passa a ser típico, com vencimento em 2032.

Inadimplência e vacância:



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 ciclovias 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.

1.1 Comunicado ao Mercado – 26/out

Após meses de tratativas e em estágio avançado de negociação, o inquilino decidiu por não renovar o contrato no Rochaverá Torre D, conforme comunicado ao mercado. A Torre D do Rochaverá com 14.648m², a de propriedade do Fundo, está 100% locada para a Dow Química em um contrato atípico até jan/2025.

Este processo sobre a renovação do aluguel ocorreu com mais de um ano de antecedência em relação ao término do contrato vigente, de forma que a gestão passa a intensificar os esforços comerciais para manter a ocupação no imóvel. A antecedência frente ao término do contrato permite uma estratégia comercial estruturada, otimizando as condições de locação no imóvel.

O Rochaverá é um complexo corporativo AAA icônico, com qualidade técnica e localização que o posiciona como o melhor ativo da região da Chucrí Zaidan.

A Autonomy foi responsável pelo desenvolvimento do complexo Rochaverá, atuando na gestão do complexo desde seu lançamento e com conhecimento profundo sobre suas características, especificações técnicas e potencial do ativo. O complexo possui diversos diferenciais, como acesso ao transporte público, a uma vasta oferta de serviços e certificação LEED Gold, e por isso conta com mais de 40 inquilinos de alta qualidade (BASF, CBRE, Hyundai, Mastercard, BV, entre outros) e demanda contínua para novas locações.

1.2 Estratégia de Comercialização

O Gestor vem desenvolvendo e implementando ativamente a estratégia de comercialização do Rochaverá Torre D, buscando as melhores condições de locação para o Fundo. A estratégia usa como base:

- / **Análise do mercado**
Análises proprietárias baseadas em dados internos, com mais de 1.600 imóveis analisados e 12 milhões de m²
- / **Benchmarking da região**
464 empresas de diferentes setores em um raio de 5km da Chucrí Zaidan, ocupando 1,6 milhão de m²
- / **Definição das empresas/tipo de empresas/corretores alvos**
Priorização de empresas que, por exemplo, ocupem mais de 1.000m², que tenham oportunidade de *flight-to-quality* e/ou *flight-to-price*, ou que possam consolidar sua ocupação em um único imóvel

A abordagem proprietária e comprovada é uma inteligência interna da Autonomy, não sendo compartilhado com terceiros. O resumo do processo e o racional por trás da atuação é:

- / Agenda recorrente de prospecção e relacionamento com inquilinos e potenciais inquilinos
- / Filtro e seleção de empresas alvo com potencial interesse pelo imóvel (seja para a área total ou parcial) baseado em métricas quantitativas e qualitativas
- / Início ou extensão do relacionamento com as empresas e corretores
- / Oferta ativa do imóvel

1.3 Time Comercial Autonomy

Como diferencial para a gestão do Fundo, o Gestor possui time interno especialista em comercialização de imóveis comerciais, com 3 pessoas seniores dedicadas, este time trabalha diretamente com os inquilinos e junto às principais consultorias e corretores do mercado.

As principais responsabilidades são:

- / Negociações com inquilinos e potenciais inquilinos;
- / Escolha de corretores terceirizados quando for o caso; e
- / Estratégia de comercialização (seja para novos empreendimentos ou se antecipando quando contratos chegando ao término).

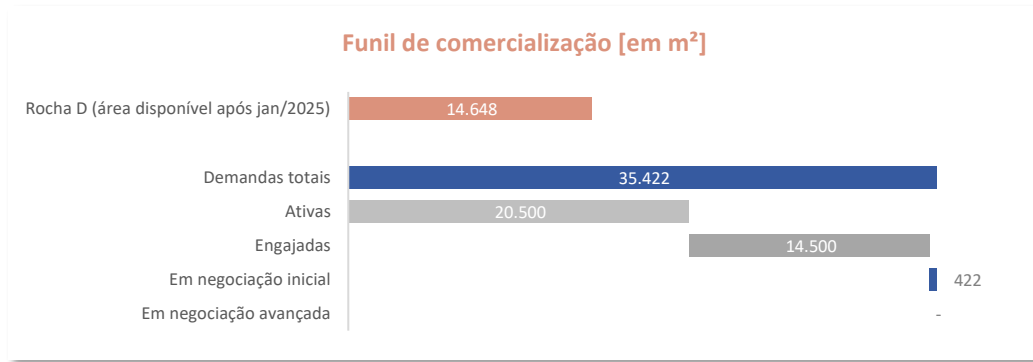
Desde abr/23, o time comercial foi responsável por locar aproximadamente 5.600m² no Rochaverá.⁶

1.4 Perspectivas e Pipeline

Em antecipação ao término do contrato, diversas conversas estão em andamento com potenciais inquilinos dos mais variados tipos, sendo que o imóvel pode ser alugado tanto para um único usuário, quanto para múltiplos inquilinos. A locação para mais de um inquilino trará uma diversificação importante na base de inquilinos do Fundo.

Serão mantidas atualizações mensais sobre a comercialização. A demanda atual soma 35.422m², com 20 empresas diferentes, sendo resumida no funil abaixo:

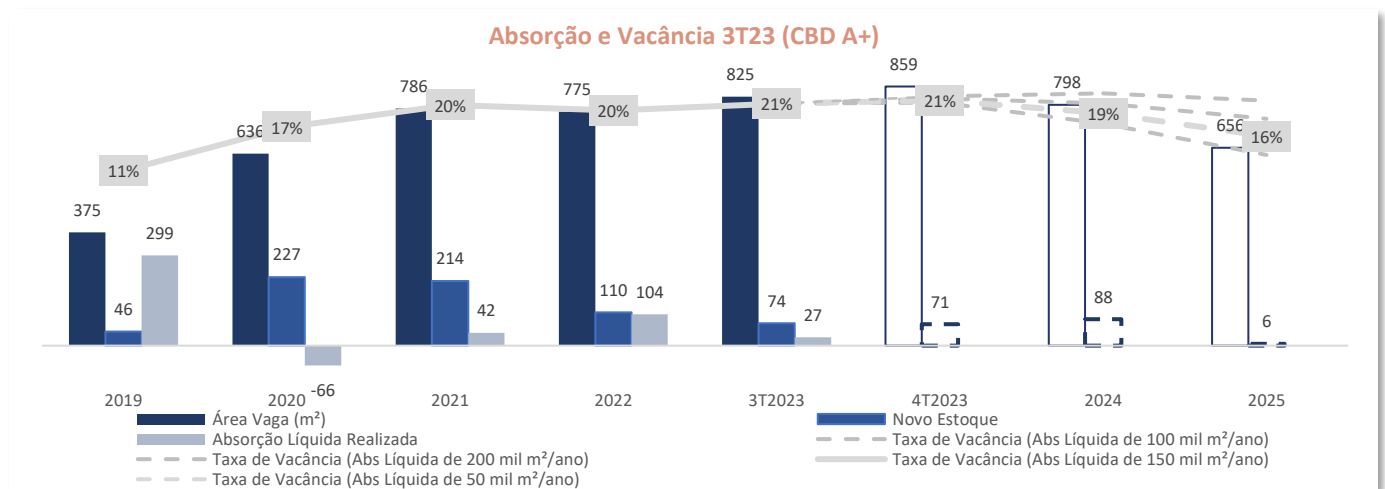
⁶ Locações realizadas na Torre C do complexo Rochavera, que é parte do portfólio da Autonomy em outro fundo.



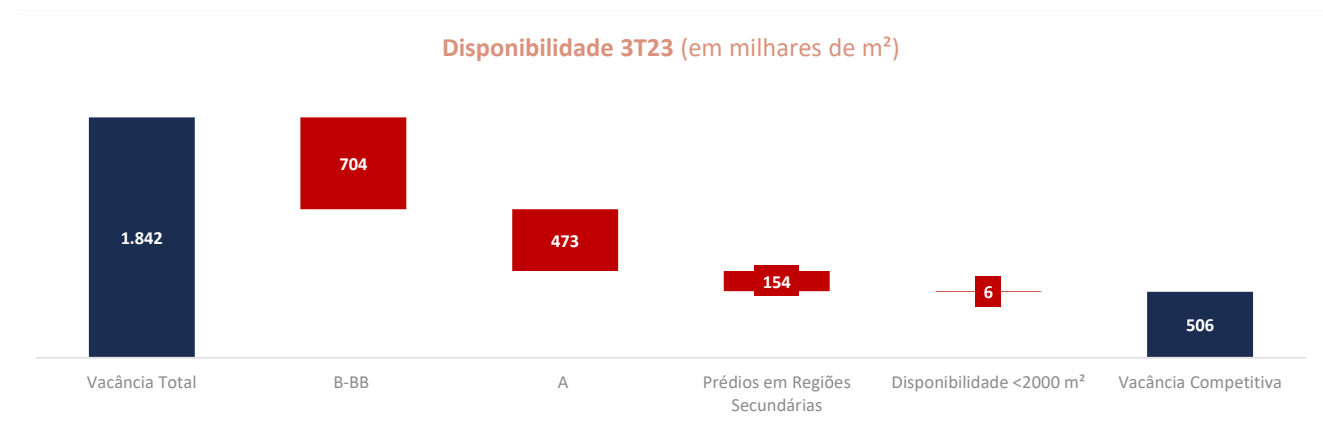
Atualização do Mercado de Escritórios 3T23 - São Paulo (A-AAA)

O mercado de escritórios A-AAA em regiões centrais de escritórios (CBD) de São Paulo vem apresentando um ano de absorção positiva, enquanto a vacância se manteve praticamente estável devido a entrega de novas áreas. No ano, a absorção bruta é de 216 mil m² e a líquida de 27 mil m², com a vacância saindo de 19,6% para 20,6% devido aos 74 mil m² entregues no período. A Faria Lima, região com menor taxa de vacância (5,6%) e o maior preço médio pedido (R\$ 205/m²), teve absorção líquida negativa de 20,1 mil m², seguida por Pinheiros com -3,4 mil m² e Vila Olímpia com -3,0 mil m², já a região da Paulista teve absorção líquida positiva de 24,8 mil m², a da Berrini 14,7 mil m² e a da Chucuri Zaidan 12,0 mil m². Devido à baixa vacância, a região da Faria Lima vem liderando o movimento de alta nos preços pedidos.

Em relação as novas entregas, foram 74 mil m² entregues em 5 empreendimentos desde o início do ano (sendo quatro ativos com menos do de 14 mil m² e um de 34 mil m²) e são esperados mais 71 mil m² até o final do ano. Ainda assim, a previsão de entregas de novas áreas construídas está abaixo da média anual dos últimos 10 anos, o que deve ter um impacto benigno na vacância no médio prazo. Se considerarmos a média da absorção líquida entre 2013 e 2022 de aproximadamente 150 mil m² ao ano e as novas entregas previstas até 2025, a vacância ao final de 2023 se manteria em 21% e próxima aos 16% em 2025.



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 é de 506 mil m² (com 177 mil m² concentrados em apenas três ativos).



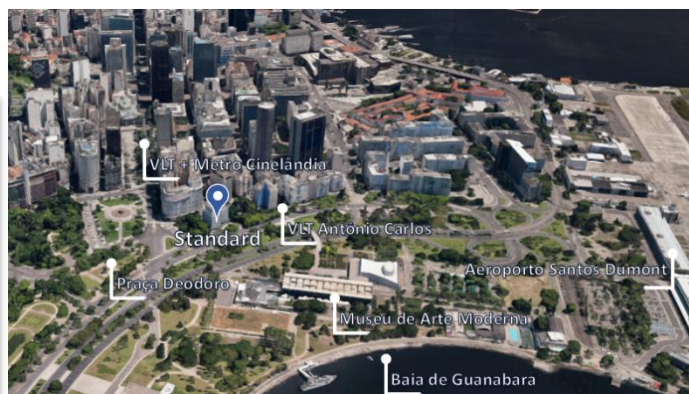
O relatório de julho inclui uma análise mais detalhada sobre a região da Chucui Zaidan ([link para o relatório](#)).

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 busca-se 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/out/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (outubro)
- / 26/out/2023 – Comunicado ao Mercado – Não renovação contrato DOW Química
- / 11/out/2023 – Informe Mensal (setembro)
- / 03/out/2023 – Relatório Gerencial (setembro)
- / 29/set/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (setembro)
- / 28/set/2023 – Comunicado ao Mercado – Esclarecimentos de Consulta B3/CVM
- / 14/set/2023 – Informe Mensal (agosto)
- / 06/set/2023 – Relatório Gerencial (agosto)
- / 01/set/2023 – Comunicado ao Mercado – Esclarecimentos de Consulta B3/CVM
- / 31/agosto/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (agosto)
- / 14/agosto/2023 – Informe Mensal (julho)
- / 09/agosto/2023 – Informe Trimestral (2T2023)
- / 04/agosto/2023 – Relatório Gerencial (julho)

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.