



Informações Gerais

Nome: Arch Edifícios Corporativos FII
(previamente Autonomy Edifícios Corporativos FII)

Ticker: AIEC11

CNPJ: 35.765.826/0001-26

Início: Set/2020

Gestor: Arch Capital Ltda
(previamente Autonomy Investimentos Ltda)

Administrador: MAF DTVM S.A.

Website: archcapital.com.br/real-estate/corporativo

Contato: ri@archcapital.com.br

Valor de Mercado: R\$ 254.132.065 (R\$ 52,67/cota)

Valor Patrimonial: R\$ 387.165.375 (R\$ 80,24/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 (novembro/25): R\$ 0,34/cota

Data Pagamento Dividendo: 08/12/2025

Data Com-Dividendo: 28/11/2025



Siga-nos no [Instagram](#) e no [LinkedIn](#) (cadastre-se também no [mailing](#)).

Destques Novembro 2025

VALORIZAÇÃO NO MÊS

-1,83%

IFIX

1,86%

DIVIDEND YIELD

7,75%

Considerando cota
de 28/nov/25

COTA MERCADO VS. PATRIMONIAL

-34.36%

Destques

- **Protocolo do Projeto Legal para Conversão de uso do Standard Building para residencial:** Após o anúncio do MOU assinado com a **AZO Inc** incorporadora com mais de 20 anos de atuação no setor, o Fundo segue o a avanço com os trâmites para a conversão, tendo protocolado o projeto legal relativo à conversão para uso residencial.
- **Atualização do mercado de escritórios:** São Paulo reduziu sua taxa de vacância para 13,7%, enquanto o Rio de Janeiro recuou para uma taxa de vacância de 28,9% no 3T25. [Veja slides 4 e 5 para mais informações.](#)

Mercado de Escritórios 3T25¹ | São Paulo, SP

São Paulo, SP Escritórios A+ Regiões CBD	# Ativos	Estoque Total		Novo Estoque	Área Locada	Área Disponível	Taxa de Vacância	Absorção Bruta	Absorção Líquida
		mil m²	%						
Faria Lima	62	1,165	27.6%	5.2	1,056	109	9.3%	22.7	(1.1)
Paulista	48	617	14.6%	0.0	553	64	10.4%	8.8	7.3
Chucri Zaidan	35	913	21.6%	0.0	752	161	17.7%	26.4	(2.0)
Berrini	30	569	13.5%	0.0	500	68	12.0%	5.6	2.2
Pinheiros	32	431	10.2%	6.5	373	58	13.4%	14.1	7.3
Vila Olímpia	25	288	6.8%	0.0	251	38	13.1%	5.3	(0.4)
Chácara Santo Antônio	11	236	5.6%	0.0	157	79	33.6%	14.6	14.2
Total	243	4,220	100.0%	11.7	3,642	578	13.7%	97.5	27.6

Estoque

No terceiro trimestre de 2025, as regiões centrais de escritórios (CBD) de São Paulo somaram **243** propriedades, totalizando **4.220 mil m²** de estoque, com **11,7 mil m²** de novas entregas, concentradas nas regiões da Faria Lima (**5,2 mil m²**) e Pinheiros (**6,5 mil m²**).

Vacância

A taxa de vacância caiu de **14,2%** no 2T25 para **13,7%** no 3T25, uma **redução de 0,5 p.p.**, com **578 mil m²** disponíveis. A região da Faria Lima reduziu sua vacância para **9,3%**, e a Chácara Santo Antônio (**33.6%**), apesar de liderar o índice, também teve redução na sua taxa de vacância.

Absorção Bruta

A absorção bruta recuou, passando de **106,7 mil m²** no 2T25 para **97,5 mil m²**. As maiores movimentações ocorreram na Chucri Zaidan (**26,4 mil m²**) e Faria Lima (**22,7 mil m²**).

Absorção Líquida

A absorção líquida foi positiva em **27,6 mil m²**, embora menor que no trimestre anterior (**57,8 mil m²**). Destaques positivos: Chácara Santo Antônio (**14,2 mil m²**), Pinheiros (**7,3 mil m²**) e Paulista (**7,3 mil m²**).

¹Fonte: Buildings e análise interna Arch Capital

Mercado de Escritórios 3T25¹ | Rio de Janeiro, RJ

Rio de Janeiro, RJ Escritórios A+ Regiões CBD	# Ativos	Estoque Total		Novo Estoque	Área Locada	Área Disponível	Taxa de Vacância	Absorção Bruta	Absorção Líquida
		mil m²	%						
Centro	52	819	71.9%	0.0	555	264	32.3%	9.3	4.0
Lagoa / Leblon / Ipanema	3	26	2.3%	0.0	23	3	10.4%	0.0	(0.1)
Botafogo	10	127	11.1%	0.0	115	12	9.2%	5.1	0.6
Portuária	7	167	14.7%	0.0	116	51	30.3%	0.0	0.0
Total	72	1,139	100.0%	0.0	810	329	28.9%	14.4	4.6

Estoque

No terceiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios A+ nas regiões centrais do Rio de Janeiro (CBD) apresentou melhora nos indicadores. O estoque total é de **1.139 milhão de m²**, distribuídos em **72** ativos, sem novas entregas no período.

Vacância

A taxa de vacância caiu de **29,3%** no 2T25 para **28,9%** no 3T25, uma redução de **0,4 p.p.**, com **329 mil m²** disponíveis, concentrados no Centro (**264 mil m²**). Em contrapartida, Botafogo tem o menor índice (**9,2%**) no trimestre.

Absorção Bruta

A absorção bruta foi positiva em **14,4 mil m²**. O Centro liderou com **9,3 mil m²**, seguido por Botafogo (**5,1 mil m²**).

Absorção Líquida

A absorção líquida ficou positiva em **4,6 mil m²**, maior que o trimestre anterior (**-3.6 mil m²**), sendo liderada pelo Centro (**4,0 mil m²**) e Botafogo (**0,6 mil m²**).

¹Fonte: Buildings e análise interna Arch Capital



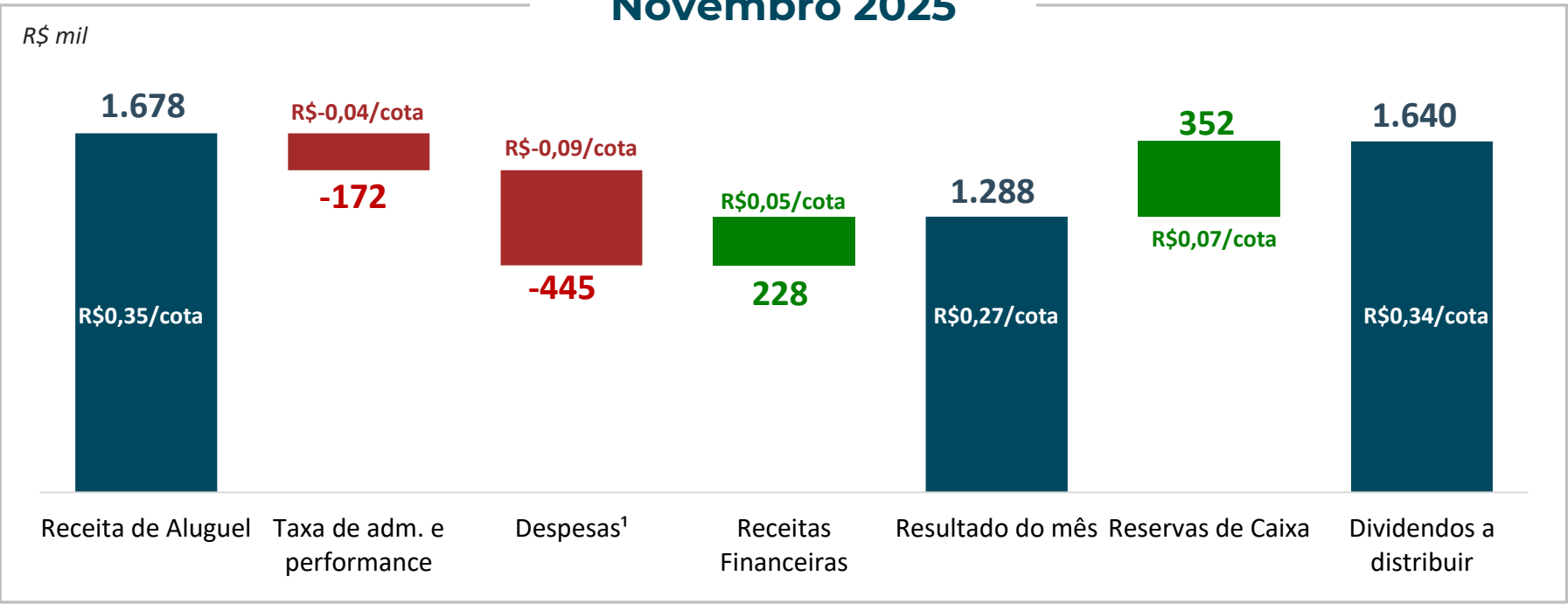
Desempenho do Fundo



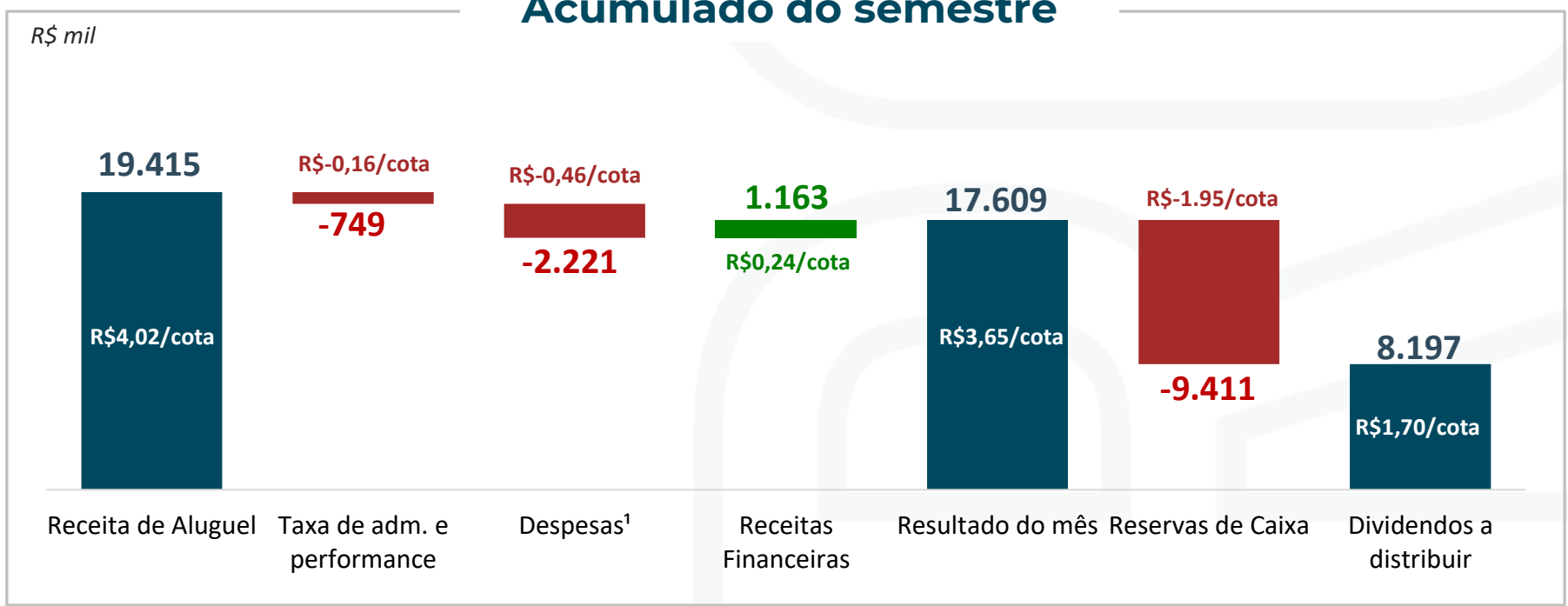
DIVIDENDOS

A distribuição de dividendos de novembro é de **R\$ 0,34/cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 7,75%** considerando a cota de 28/novembro/2025.

Novembro 2025



Acumulado do semestre

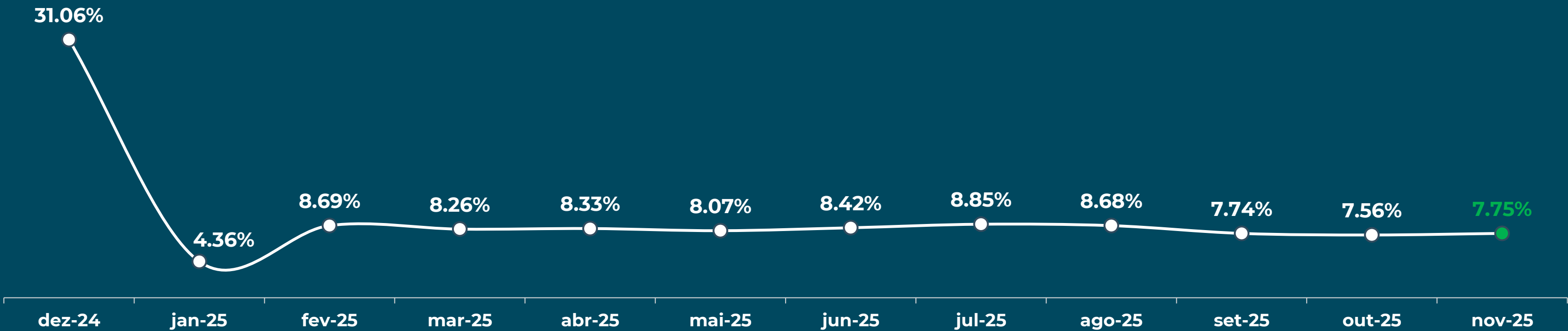


¹ Despesas Operacionais, Jurídicas, Auditoria e Taxas, entre outras.

Desempenho do Fundo

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

Cota Mercado



DISTRIBUIÇÃO HISTÓRICA DE DIVIDENDOS

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
2025	0,17	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34		R\$ 3,47
2024	0,17	0,71	0,71	0,71	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,62	0,62	1,22	R\$ 8,41
2023	0,18	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,76	0,76	0,76	0,76	0,78	1,33	R\$ 9,17
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

Desempenho do Fundo



RESULTADOS

Considerando o valor de mercado de 28/nov/25 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma **rentabilidade bruta de -7,70%**, comparado a 31,37% do IFIX e 54,67% do CDI Líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Considerando o valor patrimonial, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **+19.97%** desde a primeira emissão.

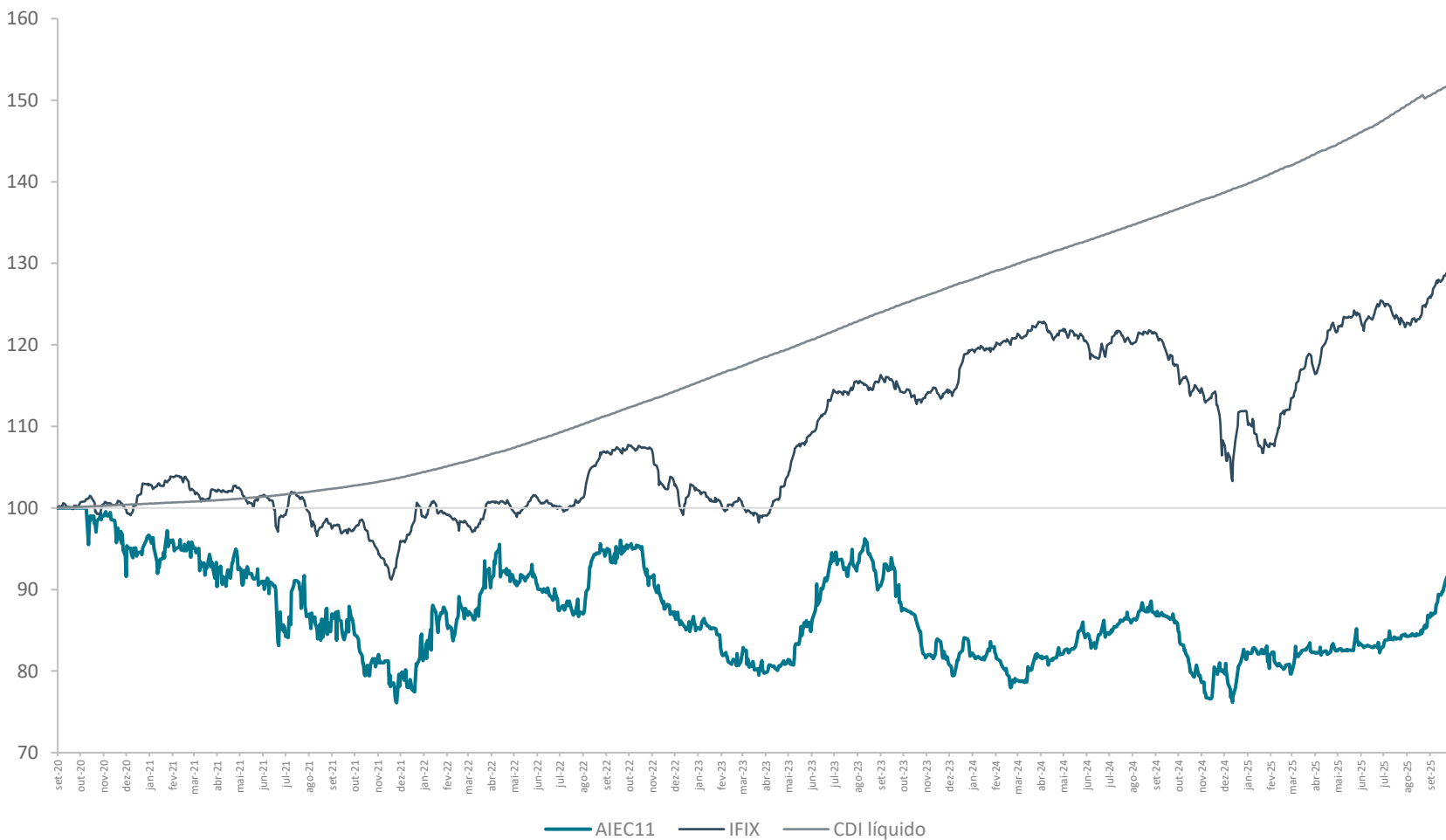
Resultados por cota em 31-out-2025	Desempenho a mercado				Patrimonial
	Início	12 meses	2025	Mês	Início
Desde	8-set-20	28-nov-24	30-dez-24	31-out-25	8-set-20
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$45,30	R\$47,14	R\$54,00	R\$100,00
Valor final (R\$) [B]	R\$52,67	R\$52,67	R\$52,67	R\$52,67	R\$80,34
Rendimentos totais (R\$) [C]	39,63	4,69	3,47	0.34	
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	39,63%	10,35%	7,36%	0.63%	39,63%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-47,33%	16.27%	11,73%	-2.46%	-19,66%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-7,70%	26.62%	19,09%	-1.83%	19,97%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-47,33%	13,02%	9,38%	-2,46%	-19,66%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-7,70%	23,37%	16,75%	-1,83%	19,97%
IFIX	31,37%	16,67%	17,46%	1,86%	31,37%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	159,68%	109,36%	n/a	63,66%
CDI Líquido	54,67%	11.77%	10,89%	0,89%	54,67%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	198,58%	153,72%	n/a	36,53%

PATRIMÔNIO

- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 387,2 milhões**.
- Composição do patrimônio líquido:

Patrimônio	Nov/25	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	351.0	91%
Rochaverá Torre D	275.3	71%
Standard Building	75.7	20%
Caixa gerencial	27.6	7%
Outros ativos e passivos	36.1	9%
Valor patrimonial total	387.2	100%
Valor patrimonial por cota	80.24	

DESEMPENHO DA COTA + DIVIDENDOS (BASE 100 EM 8/SET/20):



Desempenho do Fundo

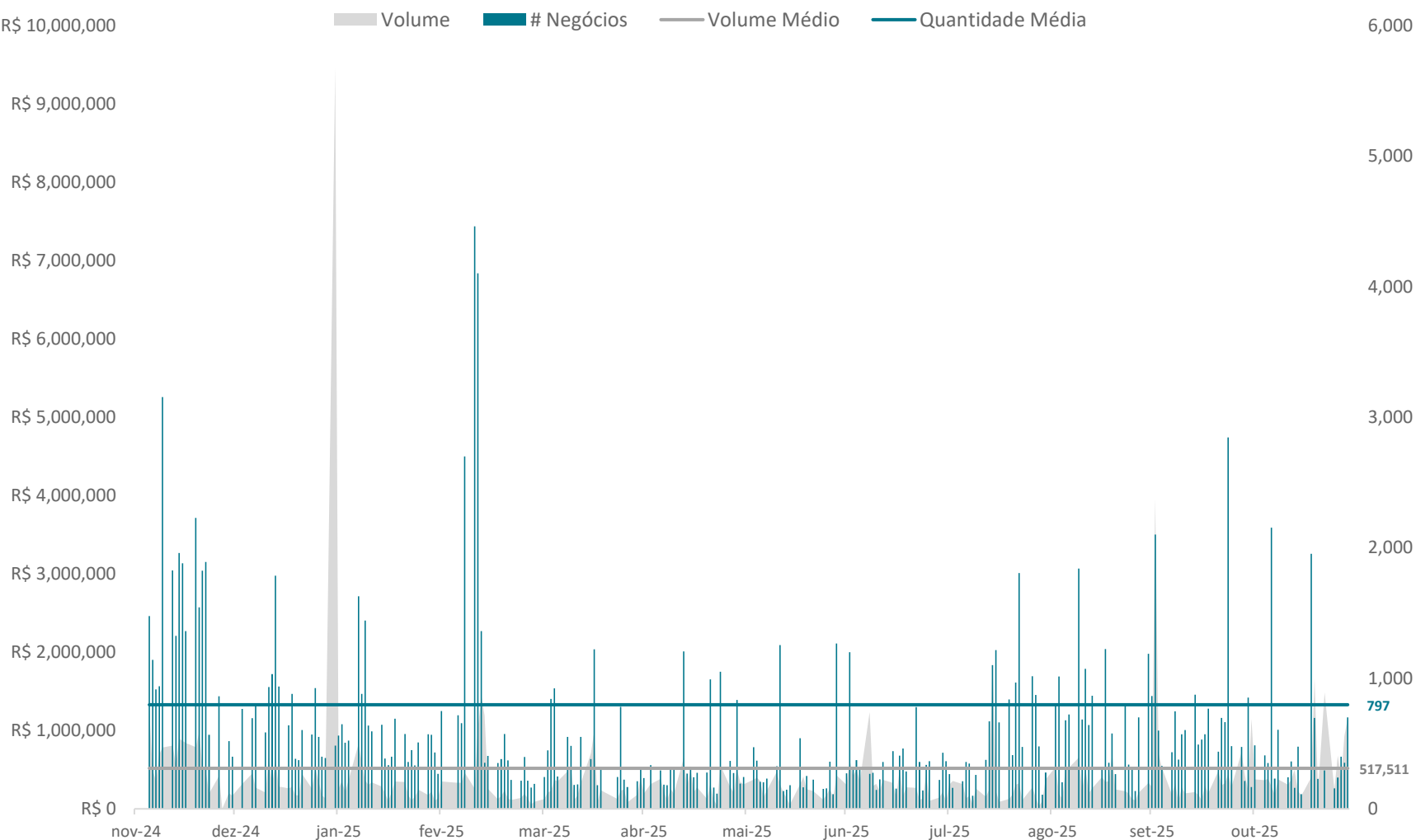


LIQUIDEZ

- No mercado secundário, volume médio diário em Novembro foi de **R\$ 544,1 mil**, sendo **5,1%** acima da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 517,5 mil**.
- Quantidade de cotistas: queda de **-23,5%** em 12 meses (14.241 cotistas em 31/out/2025 vs 18.607 31/out/2024).

Negociação	12 meses	2025	nov/25
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	101.146	89.485	10.338
Quantidade de negócios	159.671	133.087	10.126
Giro (% do total de cotas)	44,64%	39,13%	4,02%

LIQUIDEZ DIÁRIA DO FUNDO¹



¹ Médias desde o início das negociações em 16/out/20.
Fonte: ComDinheiro

RECEITAS

Distrato Seven (link):

Em agosto de 2025, a Seven, então inquilina da Torre D do Rochaverá Corporate Towers, formalizou o distrato do contrato de locação referente a uma área de 11.248,3 m², anteriormente vigente até dezembro de 2029, mediante o pagamento de uma multa equivalente a aproximadamente 14 alugueis mensais. Dos quais, 1.839 m² já foram locados.

Contratos de locação por ativo:

	Inquilinos	Ocupação [ABL]	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL (m²)	Tipo	WAULT
Standard	IBMEC	100%	Dez/2025 ¹	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	1,6 Ano
	Smurfit	32.6%	2030	Setembro	IPCA positivo	4.679	Típico	
	Sterna	1,0%	2029	Dezembro	IPCA positivo	144	Típico	
Rochaverá Torre D	Auditório	2,8%	n/a	n/a	n/a	417	Receita variável	
	Vacância	63.6%	n/a	n/a	n/a	9.409	n/a	
Total		59%				22.989		

¹ O IBMEC solicitou rescisão antecipada do contrato, com rescisão prevista para dezembro de 2025.
Fonte: Arch Capital



Portfólio de Ativos | Rochaverá Diamond Tower (Torre D)

ARCH
CAPITAL

- **Localização:** Chucri Zaidan / São Paulo, SP
- **Endereço:** Avenida das Nações Unidas, 14.171 
- **ABL:** 14.648 m²
- **Certificações:** Leed Platinum (O&M) e Gold (Core and Shell)

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**.



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.



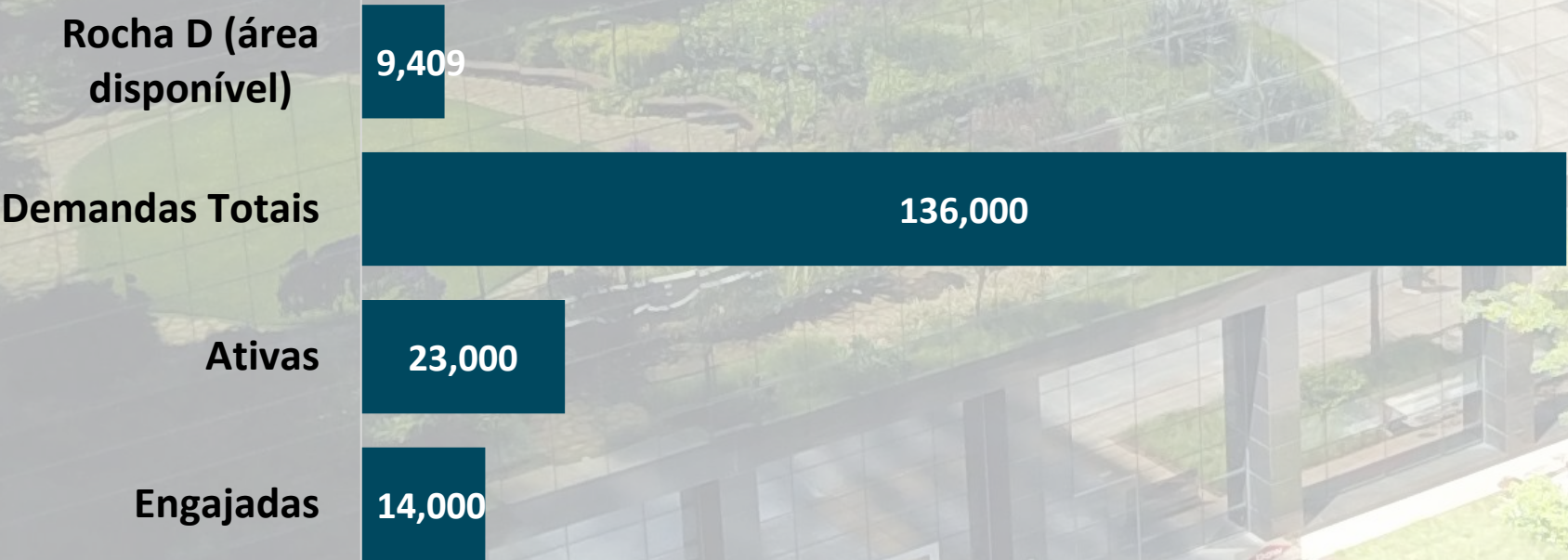
Portfólio de Ativos | Rochaverá Diamond Tower (Torre D)



PERSPECTIVA E PIPELINE

Desde 15 de agosto de 2025, quando o Fundo tomou conhecimento da saída da Seven da Torre D do Rochaverá Corporate Towers, iniciaram-se conversas com potenciais inquilinos de perfis variados. O Gestor vem desenvolvendo e implementando ativamente a estratégia de comercialização da Torre D, com o objetivo de assegurar as melhores condições de locação para o Fundo.

Funil de comercialização [em m²]



Descrição das demandas: 'Ativas' em conversas iniciais; 'Engajadas' visita e/ou reunião realizada e/ou com envio de proposta comercial.

Portfólio de Ativos | Standard Building

- **Localização:** Centro / Rio de Janeiro, RJ
- **Endereço:** Avenida Presidente Wilson, 118
- **ABL:** 8.341 m²



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.

Construído em 1935, foi o **primeiro edifício com ar-condicionado central do Rio de Janeiro**.



Portfólio de Ativos | Standard Building

Pedido de Rescisão Antecipada (Dezembro/2024)

Conforme divulgado no Fato Relevante de 10/dez/24, foi comunicado ao mercado que o IBMEC, inquilino do Standard Building no Rio de Janeiro, optou pela rescisão antecipada do contrato.

Com a redução do prazo do contrato, que passa a ser típico em jul/25 e originalmente venceria em jun/32, o inquilino cumprirá o aviso prévio de 12 meses, permanecendo no imóvel até 29 de dezembro de 2025, e em Janeiro de 2025, pagou a multa contratual de aproximadamente R\$ 2,62 por cota.

Perspectivas para o Imóvel

A locação do imóvel permanece vigente até dezembro de 2025, com multa por rescisão antecipada correspondente a 11,3 aluguéis mensais adicionais. O valor recebido a título de multa foi retido após a aprovação em Assembleia.

O **Gestor está executando diversas iniciativas relacionadas ao Imóvel**, com o **objetivo de identificar a alternativa de maior retorno ao Fundo e aos Cotistas**. É importante destacar que o **Imóvel possui excelente localização** na região do Centro do Rio de Janeiro, com acesso ao Aterro do Flamengo, vista para a Baía de Guanabara, acesso fácil ao VLT, ao metrô e ao aeroporto Santos Dumont. Além da localização, possui um baixo custo de operação, se beneficiando da isenção de IPTU e sem custo de condomínio, dado o seu uso atual por um monousuário.

Apesar de sua microlocalização ser um ponto forte, o mercado de escritórios na região ainda enfrenta desafios, refletidos na taxa de vacância de 28,9% (setembro de 2025, fonte: Buildings e análise interna da Arch Capital).

Portfólio de Ativos | Standard Building

Principais iniciativas conduzidas pelo Time de Gestão para o reposicionamento do ativo em 2026 são:

Locação Corporativa

- **Esforço direto** junto a **potenciais inquilinos, consultorias e corretores do mercado**. O Imóvel é **de fácil adaptação para um uso corporativo**.
- Pipeline ativo, com aproximadamente **65.656 m²** de demandas potenciais, dos quais **8.341 com maior probabilidade**.

Conversão para Residencial

- O Centro do Rio de Janeiro tem apresentado **elevado interesse por empreendimentos residenciais**, com alguns lançamentos recentes bem-sucedidos na região ao longo de 2024 e 2025.
- **MOU assinado** com a **AZO Inc** para parceria na incorporação, sujeito a condições precedentes e suspensivas, que permite avançar nos trâmites para o desenvolvimento.
- Protocolado em Novembro/25 o **Projeto Legal** na prefeitura e nós órgãos competentes do Rio de Janeiro a fim de possibilitar a conversão.

Locação para Setor Educacional

- Alavancar o potencial do Imóvel com inquilinos do **mesmo setor do atual**.

Locação para Setor de Saúde

- Consulta inicial indica **potencial viabilidade de uso para o setor de saúde**, em conversas iniciais com potenciais interessados.

PRINCIPAIS DOCUMENTOS, FATOS RELEVANTES E COMUNICADO AO MERCADO

28/nov/25
Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (outubro)

17/nov/25
Informe Mensal (outubro)

09/out/2025
Relatório Gerencial (outubro)

31/out/25
Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (outubro)

15/out/2025
Informe mensal (setembro)

09/out/2025
Relatório Gerencial (setembro)

30/set/25
Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (setembro)

15/set/2025
Informe mensal (agosto)

05/set/2025
Relatório Gerencial (agosto)

29/ago/25
Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (agosto)

15/ago/2025
Informe Trimestral (2T2025)

15/ago/2025
Informe mensal (julho)

31/jul/2025
Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (julho)

O AIEC11 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**.

ATIVOS SOB GESTÃO
R\$6,3 BILHÕES

TRACK RECORD

25
propriedades
imobiliárias¹

2,0
milhões
m² ¹

80+
locatários de
primeira linha



Inteligência imobiliária com foco em pesquisa.
Visão independente do mercado.



Gestão ativa através de posições de controle.
Extensas relações com a indústria.



Somos operadores diretos da origemação
à venda. Aquisição da propriedade,
projeto, aprovação, desenvolvimento até
a estabilização e desinvestimento do ativo.



ESG como alavanca de
valor desde 2007.

A **Arch Capital** é uma gestora de investimentos imobiliários fundada em 2007 e **100% dedicada ao mercado brasileiro**. Desde 2007 **desenvolvendo ativos de alta qualidade**, transformadores em seus contextos.

TRAJETÓRIA DE 18 ANOS

- 2007** Fundação da Arch
Arch Real Estate I
Investimento na MRV pré-IPO
- 2012** Golgi Condomínios Logísticos
com OTPP - Ontario Teachers'
Pension Plan
- 2018** Arch Real Estate II
- 2020** IPO FII AIEC11 veículo listado
com foco em renda
- 2024** Plataforma de DATA CENTERS
- 2025** Nova marca: ARCH Capital
(anteriormente: Autonomy Investimentos)

Observe que não pode haver garantia de que qualquer investimento ou evento futuro ocorrerá. Não pode haver garantia de que Autonomy será capaz de implementar sua estratégia de investimento ou atingir seus objetivos de investimento. ¹TIR líquida realizada calculada desde o início (2007) das carteiras Autonomy Real Estate I e II, calculadas com base no nível dos fluxos de caixa gerenciais, incluindo taxas de administração e desenvolvimento e impostos atribuíveis aos veículos de investimentos. Data base Dezembro/2023.

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 Arch 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 Arch. Em caso de dúvidas, os canais acima estão disponíveis para contato com a Arch.