



**Autonomy Edifícios
Corporativos Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**

AIEC 11

Material de Apoio

AGE de 29-set-2020

Sumário executivo

- / A primeira oferta do Autonomy Edifícios Corporativos FII se encerrou em 8-set-2020 com o Anúncio de Encerramento, captando R\$ 482,5 milhões.
- / No mesmo dia, AGE convocada para aprovar a transação entre partes relacionadas, ou seja, a SPE detentora dos ativos:
 - **Rochaverá Diamond Tower** em São Paulo: Dow como inquilino, em um contrato atípico (*built-to-suit*) até jan/2025.
 - **Standard Building** no Rio de Janeiro: IBMEC como inquilino, com contrato também atípico até jun/2025, quando se converte em típico até 2032.
- / Em 9-set-2020 o Gestor do Fundo, a AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda (“AIRE”, “Autonomy” ou “Gestor”) tomou conhecimento de uma notificação da Dow instaurando um processo arbitral contra a SPE, buscando i. redução do aluguel; ii. rescisão parcial e iii. redução da multa por rescisão antecipada.
- / Os pedidos foram estimados pela Dow em R\$ 17,3 milhões ao longo dos 53 meses remanescentes. O equivalente a 3,6% do valor da Oferta e 9,8% da receita projetada pelo fundo até o término do contrato em Jan/2025.
- / Este material de apoio visa:
 - I. Dar máxima transparência e informação aos cotistas.
 - II. Esclarecer a falta de suporte jurídico do pleito da Dow e o risco baixo de perda.
 - III. Reforçar a viabilidade da aquisição proposta.

Introdução

- / Com base nas informações expostas, a Autonomy buscou apoio jurídico contratando um time de escritórios de primeira linha para representação neste processo.
 - Mattos Filho Advogados, no âmbito do mercado de capitais brasileiro.
 - Tozzini Freire Advogados, para a representação no processo arbitral.
 - Duarte Garcia, no âmbito do mercado imobiliário.
- / Após avaliação do ocorrido e, em conjunto de seus assessores legais, o gestor preparou esse material de apoio nos seguintes tópicos abaixo que além da transparência da informação, visa estruturar o racional de recomendação:
 - Sobre a notificação.
 - Fundamento jurídico favorável.
 - Revisão do estudo de viabilidade.
 - Recomendação do Gestor.
- / Ciente de sua responsabilidade fiduciária, a Autonomy buscou diálogo com a Dow, pautado por uma tratativa amigável e de rápida resolução, a fim de preservar os fundamentos econômicos e preservando a força do contrato pactuado entre as partes.

Sobre a notificação

- / O pedido de instauração do processo arbitral foi recebido com surpresa pela Autonomy, sem aviso prévio, ou sequer pedido de conversa pela Dow, conforme exigido pelo contrato e pela boa-fé.
- / Ao receber a notificação e alinhar com seus advogados, a Autonomy buscou conversar com a Dow, esclarecer o pleito e, sem sucesso, também buscou uma composição amigável.
- / Os pedidos incluem:
 - *Redução do valor do aluguel.*
 - *Rescisão parcial do contrato.*
 - *Redução da multa referente a rescisão antecipada do contrato.*
- / Resumidamente, a Dow fundamenta seu pleito nos seguintes argumentos:

- i. amortização do investimento já ocorreu/deveria ter ocorrido nos mais de 10 anos de ocupação.*
- ii. valor da mensalidade deveria ser equivalente ao mercado, o que não se observou nos últimos meses.*
- iii. flutuação nos aluguéis, mais recentemente causada pela pandemia.*
- iv. necessário reequilíbrio econômico para voltar a real intenção das Partes no Contrato.*
- v. modificação das bases contratuais pela pandemia, provocando descompasso entre premissas iniciais e atuais.*
- vi. capacidade financeira da Dow se comprometeu gravemente.*
- vii. multa devida pela Dow (53 meses) é desproporcional à da Autonomy por atraso na obra (9 meses).*

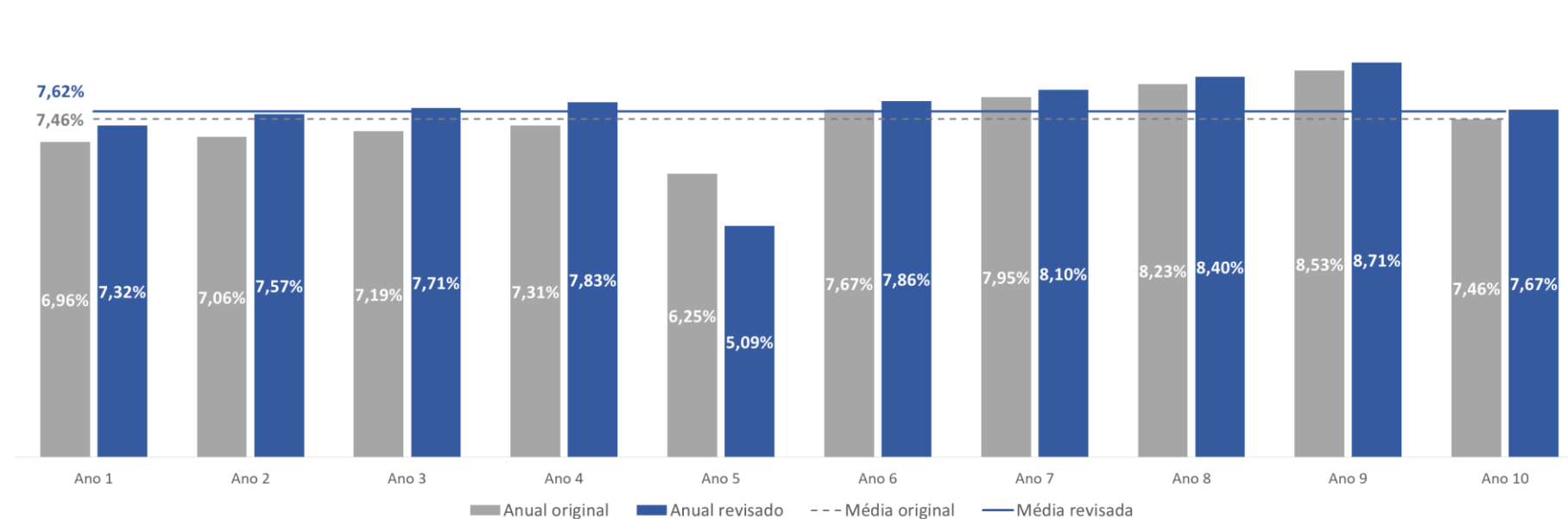
Fundamento jurídico

- / **Previsão em lei federal:** o Contrato Atípico de Locação e outras Avenças (“Contrato Built to Suit” ou “BTS”) firmado entre as partes foi redigido e aditado em conformidade com às Leis 8.245/91 e 12.744/12. De acordo com a doutrina e a jurisprudência brasileira, para os contratos desse tipo, deve-se sempre observar o que foi acordado entre as partes.
- / **Jurisprudência testada:** Avaliamos a jurisprudência relacionada a pedidos de revisão em casos de BTS e em apenas um caso houve revisão temporária de aluguel.
 - Todos os casos analisados reforçam o princípio básico dos contratos BTS: de um lado o compromisso de construir e ou reformar e, de outro, a obrigação de alugar em condições pré-pactuadas.
 - As multas rescisórias são adequadas, desde que limitadas ao valor total dos aluguéis remanescentes até o término do contrato (caso do contrato com a Dow).
- / **Parecer favorável dos advogados contratados¹** indicam falta de embasamento jurídico e jurisprudência favorável ao proprietário. O risco de perda indicado é “**extremamente baixo**”.
- / **Fundamentação irrazoável da Dow:** os três pedidos buscam driblar os princípios básicos do BTS sendo que, variações dos sete argumentos da Dow listados na página anterior já foram testados judicialmente sem sucesso, conforme as opiniões jurídicas¹.
 - O “comprometimento grave da capacidade financeira da Dow”, mesmo se constatada e causada sob evento adverso como a Pandemia, não justifica uma repactuação contratual.
 - Ainda, a declaração de “comprometimento grave da capacidade financeira da Dow” não condiz com os resultados obtidos em extensa análise das demonstrações financeiras, da indústria e de notícias relevantes.

/ ¹ Os escritórios contratados pela Autonomy são: Mattos Filho, Tozzini Freire e Duarte Garcia

Estudo de viabilidade

- / Diante dos novos fatos, o Estudo de Viabilidade do AIEC11 foi revisto pela Autonomy com as seguintes alterações:
 - a. Atualização da projeção do IGPM¹.
 - b. Aumento em mais 3 meses, totalizando 6 meses, sem receita para relocação ao término do contrato da Dow em Janeiro de 2025. A não-renovação do contrato da Dow já era prevista no cenário base do Estudo de Viabilidade original. Lembrando que o contrato prevê 180 dias de aviso prévio para a não renovação, permitindo tempo adequado para relocação.
- / Yields revisados: 7,32% no primeiro ano e 7,62% na média de dez anos.



Recomendação

- / O Gestor mantém a recomendação pelo voto afirmativo para aquisição da SPE pelo Fundo AIEC11, devido a:
 1. **Baixa probabilidade de perda** em relação ao processo arbitral:
 - / Jurisprudência existente e favorável inclusive durante a pandemia do Covid19.
 - / Força perante a lei dos contratos built-to-suit.
 - / Parecer favorável dos advogados especificamente sobre este processo arbitral.
 - / Cobertura dos custos jurídicos da arbitragem pelo vendedor.
 2. **Aspectos técnicos**, em linha com o apresentado no Prospecto e durante o Roadshow:
 - / Ativos únicos e de alta qualidade técnica.
 - / Localizações prime em seus mercados.
 - / Bons contratos com inquilinos de qualidade creditícia elevada e zero de vacância.
 - / Cenário macroeconômico favorável para ativos reais (juros baixos, inflação oficial IPCA sob controle e IGPM elevado).
 3. **Yields atrativos.**



**Autonomy Edifícios
Corporativos Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**

AIEC 11

Material de Apoio

AGE de 29-set-2020