



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

AIEC 11

Material de Apoio

AGE de 09-out-2020

Contexto

- ✓ A primeira oferta do Autonomy Edifícios Corporativos FII se encerrou em 8-set-2020 com o Anúncio de Encerramento informando a captação de **R\$ 482,5 milhões**.
- ✓ No mesmo dia, foi convocada AGE para aprovar a transação entre partes relacionadas, visando aprovar a aquisição da 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 antecipada do contrato e iii. redução da multa por rescisão antecipada.
- ✓ **Valor estimado dos pedidos:**
 - Os pedidos foram estimados pela Dow em R\$ 17,3 milhões, equivalente a 3,6% do valor da Oferta e 9,8% da receita projetada pelo Fundo até o término do contrato em Jan/2025.
 - A notificação não detalha o método de cálculo do valor estimado, nem tampouco a quebra relativa a cada pedido individual, indicando somente que “estima-se, nesta data, o valor desta disputa em R\$ 17.300.000,00”.

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 Advogados, no âmbito do mercado imobiliário.
- / Em conjunto com seus assessores legais, o Gestor preparou este material de apoio com os seguintes capítulos:
 - Sobre a notificação da Dow.
 - Base Legal.
 - Recomendação do Gestor.
 - Metodologia da Indenização pelos Vendedores.
 - Concessão de Desconto Condicionado e temporário das Taxas de Gestão e de Performance.
 - Estudo de viabilidade.
 - Perguntas e repostas.
- / Este material visa (i) dar máxima transparência e informação aos cotistas no limite permitido pelo processo de arbitragem; (ii) esclarecer a falta de suporte jurídico do pleito da Dow e o risco baixo de perda; e (iii) reforçar a viabilidade da aquisição proposta.

Sobre a notificação da Dow

- / 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, sem estipular valores específicos para cada:
 - *Redução do valor do aluguel.*
 - *Rescisão antecipada 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).*

Base Legal

No entendimento dos assessores legais contratados pela Autonomy, a base legal é favorável ao proprietário do imóvel:

- / **Força de 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 as Leis 8.245/91 e 12.744/12.
- / **As decisões judiciais anteriores** relacionadas a pedidos de revisão do BTS são favoráveis à legitimidade e cumprimento dos contratos.
 - 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 contratados pela Autonomy** indicam falta de embasamento jurídico e existência de inúmeras decisões favoráveis aos proprietários. O risco de perda indicado é “**extremamente baixo**”¹.
- / **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 os pareceres jurídicos¹.
 - 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.

A Autonomy preza pela legitimidade e cumprimento do Contrato Atípico e tem convicção de que tais contratos tem segurança legal e continuam a ser mecanismos de locação seguros e invioláveis para o mercado imobiliário.

/ ¹ Os pareceres foram solicitados aos escritórios Tozzini Freire e Duarte Garcia. O Mattos Filho não emitiu um parecer dada a sua área de atuação no caso em questão ser restrita ao mercado de capitais.

Recomendação do Gestor

O Gestor mantém a recomendação pelo voto afirmativo para aquisição da SPE pelo Fundo AIEC11, com base nos seguintes fundamentos:

1. Força do contrato BTS:
 - / Regido por lei federal.
 - / Existência de inúmeras decisões favoráveis aos proprietários.
 - / Parecer favorável dos advogados especificamente sobre este processo arbitral.
2. Cobertura dos custos jurídicos da arbitragem pelo Gestor.
3. Indenização pelos Vendedores até o limite de R\$ 17.3 milhões¹.
4. Concessão de Desconto Condicionado e temporário das Taxas de Gestão e Performance².
5. Estudo de Viabilidade com *yields* atrativos.
6. Aspectos técnicos: ativos únicos e de alta qualidade técnica em localizações privilegiadas em seus mercados.

¹ Conforme descrito no slide a seguir “Metodologia de Indenização pelos Vendedores”. ² Conforme descrito no slide a seguir “Concessão de Desconto Condicionado e temporário das Taxas de Gestão e de Performance”.

Metodologia da Indenização pelos Vendedores

Conforme fato relevante divulgado em 25.09.2020, apesar da remota possibilidade de perda pelo Fundo, os vendedores da SPE (“Vendedores”) assumirão obrigação de indenizar o Fundo caso a Arbitragem ocasione qualquer redução nas obrigações da Dow que afete o fluxo do Fundo comparado àquele previsto no Estudo de Viabilidade¹ até o limite de R\$17,3 milhões (“Teto de Indenização”), montante equivalente ao pedido inicial da Dow.

Os detalhes da Indenização estão descritos abaixo:

- \\ Caso os valores efetivamente pagos pela Dow sejam inferiores àqueles previstos no Estudo de Viabilidade para o mesmo período, os Vendedores indenizarão o Fundo no montante equivalente à diferença entre o valor efetivamente pago pela Dow e o previsto no Estudo de Viabilidade, reduzindo o saldo do Teto de Indenização (“Saldo de Indenização”).
- \\ Caso os valores efetivamente pagos pela Dow sejam superiores àqueles previstos no Estudo de Viabilidade, essa receita excedente será somada ao Saldo de Indenização.
- \\ Na data do término da Arbitragem (por acordo ou decisão definitiva), será apurado o Valor Presente Líquido (“VPL”) em relação ao novo fluxo de caixa futuro do Fundo decorrente do resultado da Arbitragem até o final do Contrato BTS. Caso tal VPL seja inferior ao do fluxo de caixa futuro previsto no Estudo de Viabilidade para o mesmo período, esta diferença reduzirá o Saldo de Indenização.
- \\ Caso o VPL seja superior ao do fluxo de caixa futuro previsto no Estudo de Viabilidade para o mesmo período, esta diferença será somada ao Saldo de Indenização.
- \\ Após a definição final do Saldo de Indenização, os Vendedores receberão o Saldo de Indenização até o limite do Teto de Indenização e o Fundo receberá o saldo excedente.
- \\ Eventuais alterações futuras no montante pedido pela Dow não alterarão o Teto de Indenização. O limite máximo de indenização assumido pelos Vendedores é de R\$ 17,3 milhões.

Concessão de Desconto Condicionado e temporário das Taxas de Gestão e Performance

Conforme fato relevante divulgado em 25.09.2020, apesar da remota possibilidade de perda pelo Fundo, o Gestor concederá desconto condicional e temporário na parcela da Taxa de Administração que remunera o Gestor ("Taxa de Gestão") e na Taxa de Performance conforme definidas no regulamento do Fundo, na eventualidade do Saldo de Indenização chegar a zero ("Desconto Condicionado").

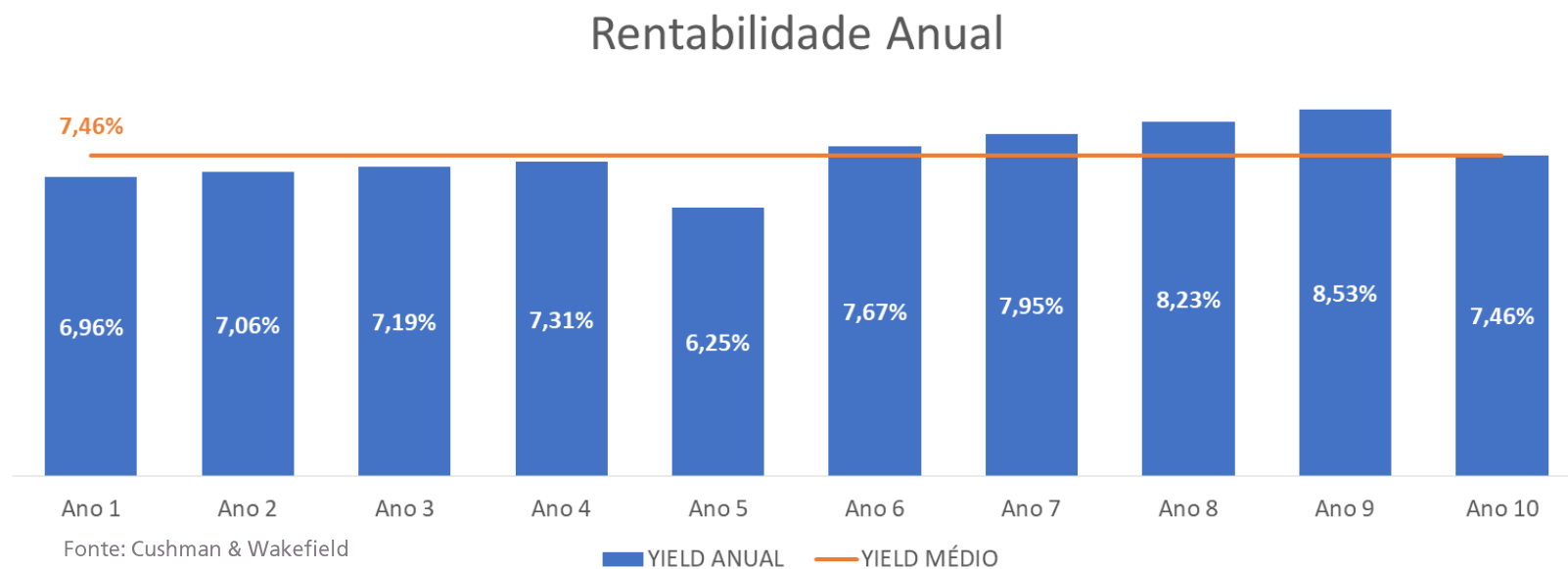
Os detalhes do Desconto Condicionado estão descritos abaixo:

- \\ A partir do momento que o Saldo de Indenização, conforme definido no slide anterior, seja menor do que zero, o Gestor, por mera liberalidade, suspenderá a cobrança da Taxa de Gestão e Taxa de Performance.
- \\ Esta suspensão vigorará até o que ocorrer primeiro: (1) Saldo de Indenização voltar a ser positivo, (2) término da arbitragem ou (3) término do contrato BTS ("Prazo do Desconto").
- \\ O Desconto Condicionado:
 - será cumulativo ao desconto temporário previsto no item 7.2.1 do Regulamento e no Prospecto Definitivo¹.
 - será referente à parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pela SPE, que será adquirida com os recursos obtidos com a primeira emissão de cotas. Caso haja aquisição de outros Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, por meio de emissões subsequentes de cotas, o Gestor fará jus à remuneração referente a tais novos Ativos Imobiliários, conforme determinado no Regulamento e outros documentos constitutivos do Fundo;
 - configura uma liberalidade do Gestor e não é redução permanente da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance ou renúncia a qualquer outra remuneração devida pelo Fundo ao Gestor; e
 - uma vez transcorrido o Prazo do Desconto, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance voltarão a ser cobradas nas bases descritas no Regulamento, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.

1- "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 (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) 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% (setenta e cinco por cento) do 1º (primeiro) mês ao 6º (sexto) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, e (ii) 50% (cinquenta por cento) do 7º (sétimo) mês ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas."

Estudo de Viabilidade

- / O Estudo de Viabilidade disponibilizado ao mercado na forma do Anexo VI ao Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”) indica os seguintes *yields* previstos:
- / **Yields previstos: 6,96%** (R\$ 6,96/cota) no primeiro ano e **7,46%** (R\$ 7,46/cota) na média de dez anos.



Perguntas e Respostas (1/4)

1. O que é um processo arbitral?

- / Arbitragem é um método para resolução de conflitos sem a participação do Poder Judiciário, correndo sob sigilo.
- / Uma câmara arbitral privada é previamente definida no contrato e passa a ser a entidade responsável pelas regras e procedimentos do processo, quando e se instaurado por uma das partes.
- / Na maior parte das arbitragens e no caso envolvendo a Dow, cada parte escolhe um árbitro, que irão escolher o terceiro árbitro para presidir o processo. A decisão, portanto, é tomada por um Tribunal Arbitral composto pelos três árbitros.
- / O processo arbitral costuma ser mais célere do que o sistema judicial, e por isso é comumente escolhido como forma de resolução de disputas em contratos.

2. Quais são as etapas e o prazo estimado do processo arbitral instaurado?

- / Em 9/set/2020 a Autonomy tomou conhecimento da instauração da Arbitragem por meio da notificação enviada pelos advogados da Dow.
- / Ainda no dia 9/set/2020, a Autonomy contratou um time de escritórios de primeira linha.
- / A notificação determina 15 dias para resposta, momento em que o árbitro da Autonomy é indicado.
- / Os árbitros indicados por cada parte selecionam o terceiro árbitro e o Termo da Arbitragem é assinado, o que pode demorar por volta de dois meses (meados de nov-dez/2020 no caso em questão).
- / No Termo de Arbitragem as partes disponibilizarão mais informações sobre os seus pleitos e definirão o calendário da arbitragem, incluindo manifestações escritas.
- / Os assessores legais estimam de 18 a 24 meses para se encerrar um processo arbitral como este.

Perguntas e Respostas (2/4)

3. Por que a Autonomy foi notificada logo após o encerramento da Oferta?
 - / Foi o momento escolhido pela Dow, seja por coincidência ou como parte da sua estratégia.
4. A Dow buscou qualquer tipo de negociação anterior ao envio da notificação?
 - / Não. A Autonomy recebeu com surpresa a notificação do pedido de instauração da Arbitragem.
5. Quais são os pleitos da Dow?
 - / Nesta fase da Arbitragem, os pedidos ainda não foram apresentados com detalhes pela Dow, sendo indicado somente que o objeto da Arbitragem gira em torno dos pedidos abaixo:
 - *Redução do valor do aluguel.*
 - *Rescisão antecipada do contrato.*
 - *Redução da multa referente a rescisão antecipada do contrato.*
6. Como os R\$ 17,3 milhões estimados pelos advogados da Dow foram definidos?
 - / A notificação é vaga tanto ao método de cálculo do valor estimado quanto a quebra individual de cada pedido, indicando somente que “estima-se, nesta data, o valor desta disputa em R\$ 17.300.000,00”.
7. Quais os custos da Arbitragem instaurada pela Dow para o Fundo?
 - / Todos os custos atuais e futuros relativos a Arbitragem serão arcados pelo Gestor. Os custos incluem despesas com advogados, pareceristas e árbitros, entre outros.

Perguntas e Respostas (3/4)

8. O que os especialistas falam?

- / Os advogados contratados indicam em parecer uma probabilidade “extremamente baixa” de ganho da Dow.
- / Ressaltam as inúmeras decisões favoráveis aos proprietários, inclusive durante a pandemia do Covid19.
- / Detalham a força perante a lei dos contratos atípicos (*built-to-suit*), indicando que os pedidos da Dow são basicamente contrários a lei federal e, por isso, descabidos.

9. Existem outros casos parecidos para comparação?

- / Sim. Casos similares ocorridos no judiciário tiveram resultados extremamente favoráveis aos proprietários¹.
- / Inclusive, casos recentes envolvendo outros FIs tiveram desfechos favoráveis, reforçando a opinião acima.

10. Quais são os caminhos possíveis para a resolução da Arbitragem?

- / Desistência pela Dow do processo;
- / Acordo amigável; ou
- / Decisão definitiva pelo tribunal arbitral.

11. O Gestor investiu no Fundo?

- / Sim. Os sócios e colaboradores têm posição relevante no Fundo, reforçando o alinhamento de interesses com os cotistas.

/ ¹ Casos arbitrais costumam ser sigilosos, a jurisprudência se baseia em casos levados ao judiciário.

Perguntas e Respostas (4/4)

12. A Dow pode simplesmente desocupar o prédio sem nenhuma penalidade ou indenização?

- / Não. Todo inquilino é obrigado a cumprir suas obrigações contratuais. Estas obrigações incluem aluguéis e demais obrigações locatícias (condomínio, IPTU), bem como as penalidades estabelecidas em contrato no caso de desocupação. No caso da Dow e de outros contratos atípicos, as penalidades são equivalentes ao pagamento de todos os aluguéis e obrigações locatícias até o fim do prazo original do Contrato BTS.



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

AIEC 11

Material de Apoio

AGE de 09-out-2020