



AIEC11 – Arch Edifícios Corporativos FII

Relatório Gerencial - Março 2025

Destaques de Março

AIEC11: O Fundo valorizou 4,93% no mês incluindo os dividendos, seguindo a mesma tendência do IFIX, que teve uma valorização de 6,15% no período. A cota fechou em R\$ 46,50 com o deságio para a cota patrimonial em -40,19%.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a março é de R\$ 0,32/cota, equivalente a um *yield* anualizado de 8,26% considerando a cota de 31/março.

Rochaverá Torre D: Foram entregues as obras de melhorias do lobby e dos banheiros das áreas comuns, mais detalhes na página 7. Com o lobby pronto, o Sterna Café passa a ser o novo ocupante, operando o café (1,0% da área do imóvel), mais detalhes na página 6.

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

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

<https://archcapital.com.br/real-estate/corporativo>

Contato

ri@archcapital.com.br

Valor de mercado

R\$ 224.361.896 (R\$ 46,50/cota)

Valor patrimonial

R\$ 375.121.034 (R\$ 77,75 /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 (março/25)

R\$ 0,32/cota

Data pagamento dividendo

08/04/2025

Data com-dividendo

31/03/2025

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

ri@archcapital.com.br

Desempenho do Fundo

Dividendos

- A distribuição de dividendos de fevereiro é de **R\$ 0,32/cota**, equivalente a um dividend yield anualizado de 8,26% considerando a cota de 31/março.

Resultado do Fundo	mar/25		Acumulado no semestre	
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)
Receita de aluguel	1.255	0,26	8.333	1,73
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(310)	(0,06)	(2.595)	(0,54)
Taxa de administração e performance	(129)	(0,03)	(1.059)	(0,22)
Outros (despesas jurídicas, auditoria, corretagem, taxas)	(329)	(0,07)	(2.236)	(0,46)
Receitas financeiras	148	0,03	700	0,15
Resultado do mês	945	0,20	5.737	1,19
Resultado acumulado	599	0,12	(1.829)	(0,38)
Dividendos a distribuir	1.544	0,32	3.908	0,81
Multa rescisão antecipada IBMEC (não incluída no resultado acima)	-	-	12.638	2,62

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



Distribuição histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
2025	0,17	0,32	0,32										R\$ 0,81
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

Dividend Yield anualizado:

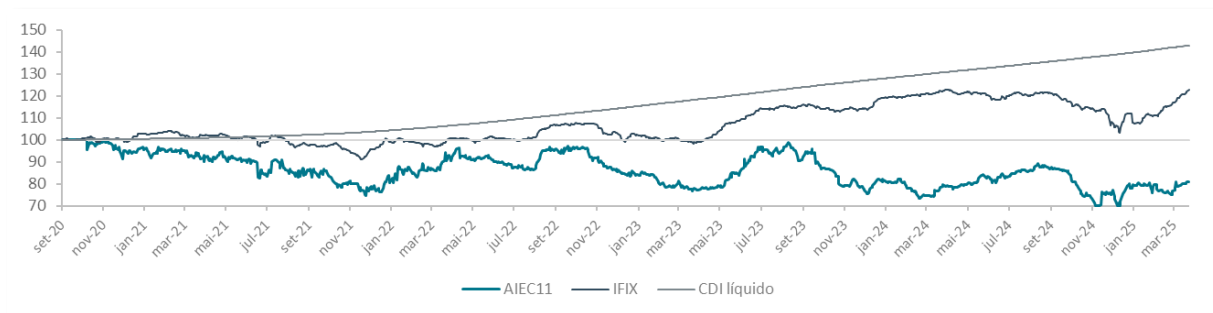


Resultados

- Considerando o valor de mercado de 31/mar/25 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-16,53%**, comparado a **18,92%** do IFIX e **43,01%** do CDI Líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-mar-2025	Desempenho			
	Início	12 meses	2025	Mês
Desde	8-set-20	28-mar-24	30-dez-24	28-fev-25
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$52,65	R\$47,14	R\$44,18
Valor final (R\$) [B]	R\$46,50	R\$46,50	R\$46,50	R\$46,50
Rendimentos totais (R\$) [C]	36,97	7,63	0,81	0,32
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	36,97%	14,49%	1,72%	0,72%
Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]	-53,50%	-11,68%	-1,36%	5,25%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-16,53%	2,81%	0,36%	5,98%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-53,50%	-11,68%	-1,36%	4,20%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-16,53%	2,81%	0,36%	4,93%
IFIX	18,92%	-2,64%	6,32%	6,15%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	5,70%	97,13%
CDI Líquido	43,01%	9,46%	2,53%	0,82%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	29,72%	14,25%	603,69%

Gráfico de desempenho da cota + dividendos (indexado em 100 a partir de 8/set/20):



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial¹, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **14,72%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **-40,19%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 375,1 milhões** é composto por:

Patrimônio	mar/25	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	346,6	92%
Rochaverá Torre D	270,9	72%
Standard Building	75,7	20%
Caixa gerencial	27,6	7%
Outros ativos e passivos	0,9	0%
Valor patrimonial total	375,1	100%
Valor patrimonial por cota	77,75	

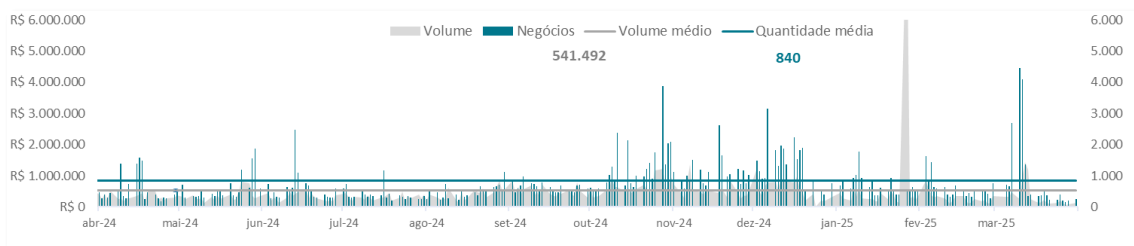
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em março foi de **R\$ 358,8 mil**, sendo 33,7% abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 541,5 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de 6,4% em 12 meses (18.384 cotistas em 28/fev/25 vs 17.200 29/fev/2024).

Negociação	12 meses	2025	mar/25
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	111.868	28.597	6.817
Quantidade de negócios	193.523	45.729	18.076
Giro (% do total de cotas)	47,66%	13,02%	3,16%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo² :



Fonte: ComDinheiro

¹ Cota patrimonial de 31/mar/25 de R\$77,75, sendo que os laudos de avaliação são de 31/dez/24.

² Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

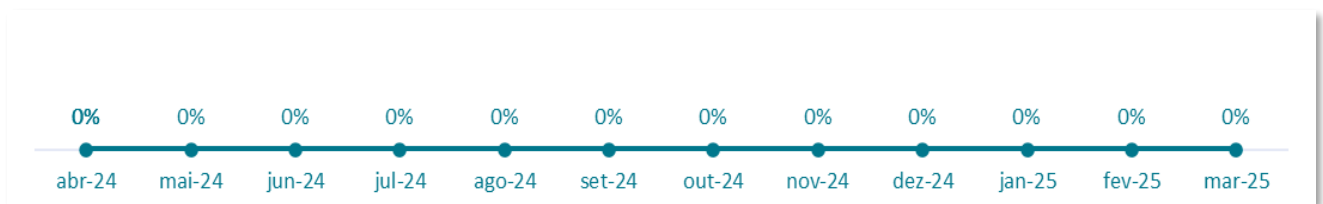
Receitas

- O portfólio conta com **0%** de vacância física.
- O Rochaverá Torre D está 100% alugado, com os novos contratos vigentes e ainda em período de carência.
- Contratos de locação por ativo:

	Inquilinos	Ocupação [ABL]	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL (m²)	Tipo	WAULT
Standard	IBMEC	100%	Dez/2025*	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	2,9 anos
Rochaverá Torre D	Smurfit	19,4%	2029	Setembro	IPCA positivo	2.840	Típico	
	Seven	76,8%	2029	Dezembro	IPCA positivo	11.248	Típico	
	Sterna	1,0%	2029	Dezembro	IPCA positivo	144	Típico	
	Auditório	2,8%	n/a	n/a	n/a	417	Receita variável	
Total		100%				22.989		

*O IBMEC solicitou rescisão antecipada do contrato, com rescisão prevista para dezembro de 2025.

Inadimplência e vacância:



Portfólio

Rochaverá Diamond Rocha Tower (Torre D)

Localização: Chucrí Zaidan / São Paulo, SP

ABL: 14.648 m²

Endereço: Avenida das Nações Unidas, 14.171



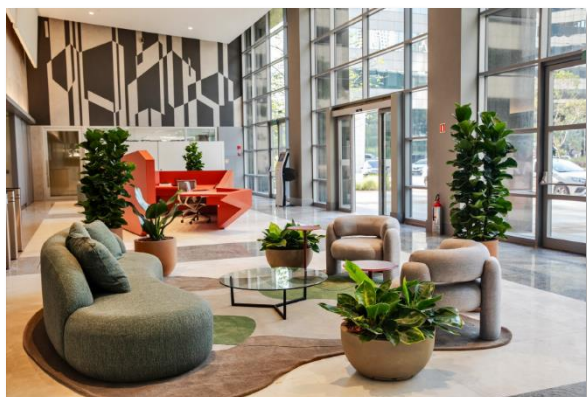
O complexo Rochaverá fica a poucos passos da estação Morumbi da CPTM e de dois dos principais shoppings de São Paulo. Conta com acesso pela Marginal Pinheiros e pela Av. Chucrí Zaidan, tem acesso por ciclovias e bicicletário, além de contar com uma usina de geração de energia a gás capaz de atender 100% do complexo e um jardim aberto ao público de mais de 10 mil m². Tem certificações de sustentabilidade LEED Platinum (O&M) e Gold (Core and Shell).

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.

Reforma

Como parte da estratégia de comercialização do imóvel após a notificação de saída da Dow Química, estão sendo executadas obras de melhoria e adequação do ativo, além de obras de adequação para a entrada dos novos inquilinos. Em março/25, foram entregues a modernização do lobby e dos banheiros das áreas comuns, com o objetivo de manter a posição do imóvel como um dos melhores edifícios da cidade. Foi negociada com a Dow uma verba para a desmobilização, já recebida pelo fundo, que está direcionada à realização da maior parte das obras.

Fotos atuais do lobby e do banheiro:

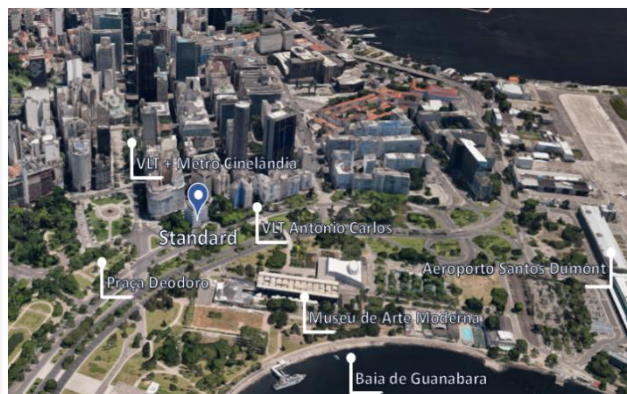
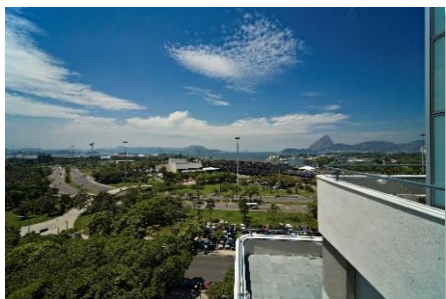


Standard Building

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.

2.1 Pedido de Rescisão Antecipada (dezembro de 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**.

2.2 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, a qual o Gestor poderá propor a retenção da distribuição mediante aprovação em assembleia extraordinária. Durante este período, 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 é bem localizado na região do Centro do Rio de Janeiro, com vista para a Baía de Guanabara, acesso fácil ao VLT, ao metrô e ao aeroporto Santos Dumont. Apesar de sua microlocalização ser um ponto forte, o mercado de escritórios na região ainda enfrenta desafios, refletidos na taxa de vacância de **34,0%** (dezembro de 2024, fonte: Buildings e análise interna da Arch).

As principais iniciativas conduzidas pelo Time de Gestão são:

- Locação corporativa: Esforço direto junto a potenciais inquilinos, consultorias e corretores do mercado. O Imóvel é de fácil adaptação para um uso corporativo.
- 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. Estudos e conversas para a conversão já estão em andamento, com expectativa de conclusão da análise dentro dos próximos meses.
- Locação para setor educacional: Alavancar o potencial do Imóvel com inquilinos do mesmo setor do atual.
- Locação para setor de saúde: Viabilidade de uso para o setor de saúde será estudada junto a especialistas no setor.

Por fim, destacamos as diferentes competências do Time de Gestão, que constituem um diferencial na gestão do Fundo:

- Equipe interna especializada na comercialização de imóveis comerciais, composta por três profissionais dedicados que interagem diretamente com inquilinos e colaboram com as principais consultorias e corretores do mercado, negociando contratos e definindo estratégias de comercialização.
- Sólida experiência em desenvolvimento e retrofit de ativos, com times internos de engenharia e de aprovação de projetos.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicado ao Mercado

- 31/03/2025 – Comunicado ao mercado – Distribuição de Rendimento (março)
- 14/03/2025 - Informe mensal (fevereiro)
- 10/mar/2025- Relatório Gerencial (fevereiro)
- 28/fev/2025 – Comunicado ao mercado – Distribuição de Rendimento (janeiro)
- 21/fev/2025 – Informe trimestral (4T24)
- 17/fev/2025 – Informe mensal (janeiro)
- 06/fev/2025 – Relatório Gerencial (janeiro)
- 03/fev/2025 – Instrumento Particular de Alteração do Regulamento – Alteração da Denominação
- 31/jan/2025 – Comunicado ao mercado – Alteração da Denominação
- 15/jan/2025 – Informe mensal (dezembro)
- 10/jan/2025 – Instrumento Particular de Alteração do Regulamento – Adaptação a Resolução 175 RCV
- 08/jan/2025 – Relatório Gerencial (dezembro)
- 07/jan/2025 – Fato Relevante – Novo contrato de locação
- 03/jan/2025 – Fato Relevante -Reavaliação dos ativos
- 30/dez/2024 - Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (dezembro)
- 16/dez/2024 – Informe mensal (novembro)
- 10/dez/2024 – Fato Relevante – Rescisão antecipada do IBMEC
- 06/dez/2024 – 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.

Sobre o Gestor



Autonomy Investimentos agora é **Arch Capital**.

Temos o prazer de apresentar nossa nova marca, **Arch Capital**.

A mudança reflete a evolução da nossa trajetória. Fundamos a Autonomy Investimentos como uma property company e, ao longo de quase 18 anos, evoluímos para nos tornarmos uma gestora de capital privado.

Ao refletirmos sobre nossa história, percebemos que todos os nossos investimentos têm algo em comum:

O compromisso em atender às carências da infraestrutura urbana brasileira. Foi assim que criamos marcos arquitetônicos como o Rochaverá, em São Paulo, e o Vista Guanabara, no Rio de Janeiro. Da mesma forma, lançamos a Golgi Condomínios Logísticos, que hoje se destaca como uma das maiores proprietárias do setor. Há alguns meses, após quatro anos de estudos de mercado, formação de equipe e planejamento de projetos, apresentamos a Twenty Four Seven Data Centers, com a qual esperamos contribuir para o fortalecimento da infraestrutura digital no Brasil e na América Latina, bem como a vertical de Crédito Imobiliário, atendendo algumas das principais carências do mercado brasileiro e com elevado potencial de crescimento.

Nada muda no essencial. Seguimos comprometidos em entregar resultados consistentes. O que essa transformação traz é mais clareza sobre nosso posicionamento e mais força nas nossas frentes de atuação.

Acreditamos que esta identidade melhor representa a nossa evolução e o impacto que queremos gerar.



WWW.ARCHCAPITAL.COM.BR

Quem somos

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.

Quem somos: [link](#)

SOMOS UMA GESTORA ESPECIALIZADA EM PRIVATE EQUITY

Identificamos tendências e originamos investimentos orientados a suprir carências estruturais do Brasil, em estratégias voltadas à multiplicação de capital.

TRAJETÓRIA DE 18 ANOS

- 2007** Fundação da Autonomy Real Estate I
Investimento na MRV pré-IPO
- 2012** Golgi Condomínios Logísticos com OITPP - Ontario Teachers' Pension Plan
- 2018** Autonomy Real Estate II
- 2020** IPO FII AIECTI veículo listado com foco em renda
- 2024** Plataforma de DATA CENTERS e CRÉDITO PRIVADO
- 2025** Autonomy apresenta sua nova marca ARCH CAPITAL

Os dados aqui apresentados são apenas para fins informativos e não devem ser considerados como recomendação de investimento. A Arch Capital não se responsabiliza por qualquer perda decorrente da utilização das informações aqui apresentadas. Os dados aqui apresentados são apenas para fins informativos e não devem ser considerados como recomendação de investimento. A Arch Capital não se responsabiliza por qualquer perda decorrente da utilização das informações aqui apresentadas.

ATIVOS SOB GESTÃO

R\$ 6,3 bilhões

TRACK RECORD

- 24** propriedades imobiliárias¹
- 2,0** milhões de m²¹
- 70+** 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 originação à venda.** Aquisição da propriedade, projeto, aprovação, desenvolvimento até a estabilização e desinvestimento do ativo.
-  **ESG como alavanca de valor desde 2007.**



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.

