



AIEC11 – Arch Edifícios Corporativos FII

Relatório Gerencial - Abril 2025

Destaques de Abril

AIEC11: O Fundo desvalorizou **0,17%** no mês incluindo os dividendos, enquanto o IFIX, teve uma valorização de **2,99%** no período. A cota fechou em **R\$ 46,10** com o deságio para a cota patrimonial em **-40,63%**.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a abril é de **R\$ 0,32/cota**, equivalente a um *yield* anualizado de **8,33%** considerando a cota de 30/abril.

Mercado de escritórios 1T25: A taxa de vacância segue em queda tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, caindo 1,7p.p. e 0,9p.p. no trimestre, respectivamente. Em São Paulo, a dinâmica em algumas regiões já é mais favorável aos proprietários do que aos inquilinos, com uma taxa de vacância próxima a 10%, sendo que regiões como a Chucri Zaidan tem se destacado com alta absorção líquida, se aproximando cada vez mais desta taxa de referência. Mais informações nas páginas 3 e 4.

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\$ 222.431.901 (R\$ 46,10/cota)

Valor patrimonial

R\$ 374.671.372 (R\$ 77,65 /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 (abril/25)

R\$ 0,32/cota

Data pagamento dividendo

09/05/2025

Data com-dividendo

30/04/2025

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

ri@archcapital.com.br

Mercado de Escritórios

Atualização do Mercado de Escritórios 1T25 – São Paulo (A-AAA)¹

Atualmente a quantidade de propriedades mapeadas nas regiões centrais de escritórios (CBD) de São Paulo é de 243, totalizando 4.218 mil m². A absorção líquida no primeiro trimestre de 2025 foi positiva em 79,1 mil m², com uma absorção bruta também expressiva, registrando 158,2 mil m² de novas locações. A vacância reduziu 1,7 p.p., de 16,9% ao final de 2024 para 15,2% no primeiro trimestre de 2025.

A região da Chucrí Zaidan, onde está localizado o Rochaverá Torre D, teve a maior absorção bruta do trimestre, com 54,6 m², seguida pela Berrini com 28,3 mil m². A Chucrí Zaidan também apresentou a maior absorção líquida (27,9 mil m²), seguida pela Chácara Santo Antônio com 16,1 mil m². Na região da Chucrí Zaidan, a vacância reduziu de 20,90% em dezembro de 2024 para 17,4% no final do 1T25.

Regiões CBD	Número de ativos	Estoque Total		Novo Estoque Entregue em 2025 mil m ²	Área Locada mil m ²	Área Disponível mil m ²	Taxa de Vacância %	Absorção Bruta 2025 mil m ²	Absorção Líquida 2025 mil m ²
		mil m ²	%						
Faria Lima	56	1.095,1	25,96%	-	988,8	106,2	9,7%	15,0	6,6
Paulista	47	607,1	14,39%	-	521,2	85,9	14,2%	11,7	10,8
Chucrí Zaidan	36	930,9	22,07%	-	768,9	162,0	17,4%	54,6	27,9
Berrini	31	575,9	13,65%	-	499,7	76,1	13,2%	28,3	5,9
Pinheiros	38	495,2	11,74%	6,5	412,8	82,4	16,6%	20,9	11,0
Vila Olímpia	24	283,5	6,72%	-	252,8	30,6	10,8%	11,1	0,8
Chác. Sto Antônio	12	230,6	5,47%	-	133,0	97,6	42,3%	16,7	16,1
Total	243	4.218,2		6,5	3.577,3	640,9	15,2%	158,2	79,1

¹ Fonte: Buildings e análise interna Arch Capital

Atualização do Mercado de Escritórios 1T25 – Rio de Janeiro (A-AAA)

No primeiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios A+ nas regiões centrais do Rio de Janeiro (CBD) apresentou uma melhora nos indicadores, mas permanece desafiador, com um estoque total de 1,2 milhão de m² distribuído em 75 ativos e nenhuma nova entrega ao longo do ano.

A taxa de vacância caiu 0,93p.p. no trimestre e fechou o período em 28,52%, com 341 mil m² disponíveis, refletindo uma lenta recuperação. A absorção líquida foi positiva no Centro com 29 mil m² e em Botafogo com 22 mil m².

Os valores pedidos variaram de acordo com a região, indo de R\$ 75/m² no Centro até R\$ 275/m² no Lagoa/Leblon e Ipanema. Botafogo (10,32%) e Lagoa/Leblon/Ipanema (10,06%) apresentaram as menores taxas de vacância, enquanto o Centro (32,54%) e a região Portuária (26,15%) continuam com vacâncias mais elevadas.

Regiões CBD	Número de ativos	Estoque Total mil m ²	Novo Estoque Entregue em 2025 mil m ²	Área Locada mil m ²	Área Disponível mil m ²	Taxa de Vacância %	Absorção Bruta 2025 mil m ²	Absorção Líquida 2025 mil m ²
Centro	53	825	0	557	269	32,54%	40	29
Lagoa / Leblon / Ipanema	3	26	0	24	3	10,06%	1	-1
Botafogo	10	128	0	115	13	10,32%	26	22
Portuária	9	216	0	160	57	26,15%	5	2
Total	75	1.195	0	855	341	28,52%	72	52

Desempenho do Fundo

Dividendos

- A distribuição de dividendos de abril é de **R\$ 0,32/cota**, equivalente a um dividend yield anualizado de **8,33%** considerando a cota de 30/abril.

Resultado do Fundo	abr/25		Acumulado no semestre	
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)
Receita de aluguel	1.251	0,26	9.584	1,99
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(238)	(0,05)	(2.833)	(0,59)
Taxa de administração e performance	(123)	(0,03)	(1.183)	(0,25)
Outros (despesas operacionais, jurídicas, corretagem, taxas)	(332)	(0,07)	(2.568)	(0,53)
Receitas financeiras	217	0,04	917	0,19
Resultado do mês	1.013	0,21	6.751	1,40
Resultado acumulado	531	0,11	(1.298)	(0,27)
Dividendos a distribuir	1.544	0,32	5.452	1,13
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	0,32									R\$ 1,13
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 30/abr/25 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-16,61%**, comparado a **22,47%** do IFIX e **44,29%** do CDI Líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 30-abr-2025	Desempenho			
	Início	12 meses	2025	Mês
Desde	8-set-20	29-abr-24	30-dez-24	31-mar-25
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$52,78	R\$47,14	R\$46,50
Valor final (R\$) [B]	R\$46,10	R\$46,10	R\$46,10	R\$46,10
Rendimentos totais (R\$) [C]	37,29	7,24	1,13	0,32
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	37,29%	13,72%	2,40%	0,69%
Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]	-53,90%	-12,66%	-2,21%	-0,86%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-16,61%	1,06%	0,19%	-0,17%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-53,90%	-12,66%	-2,21%	-0,86%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-16,61%	1,06%	0,19%	-0,17%
IFIX	22,47%	1,07%	9,50%	2,99%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	99,50%	2,01%	n/a
CDI Líquido	44,29%	9,61%	3,45%	0,90%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	11,04%	5,53%	n/a

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



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial², a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **14,94%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **-40,63%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 374,7 milhões** é composto por:

Patrimônio	abr/25	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	346,6	93%
Rochaverá Torre D	270,9	72%
Standard Building	75,7	20%
Caixa gerencial	25,4	7%
Outros ativos e passivos	2,7	1%
Valor patrimonial total	374,7	100%
Valor patrimonial por cota	77,65	

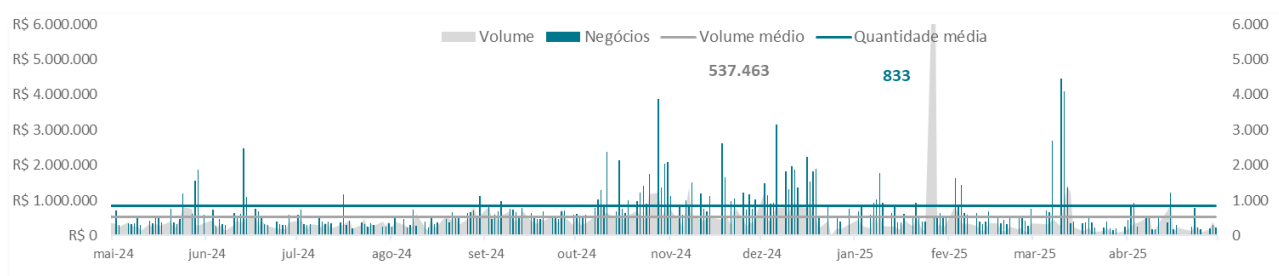
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em março foi de **R\$ 314,3 mil**, sendo 41,5% abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 537,5 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de 2,7% em 12 meses (17.677 cotistas em 31/mar/25 vs 17.213 28/mar/2024).

Negociação	12 meses	2025	abr/25
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	111.101	34.883	6.285
Quantidade de negócios	189.528	54.396	8.667
Giro (% do total de cotas)	47,74%	15.89%	2.87%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo³ :



Fonte: ComDinheiro

² Cota patrimonial de 30/abr/25 de R\$77,65, sendo que os laudos de avaliação são de 31/dez/24.

³ Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

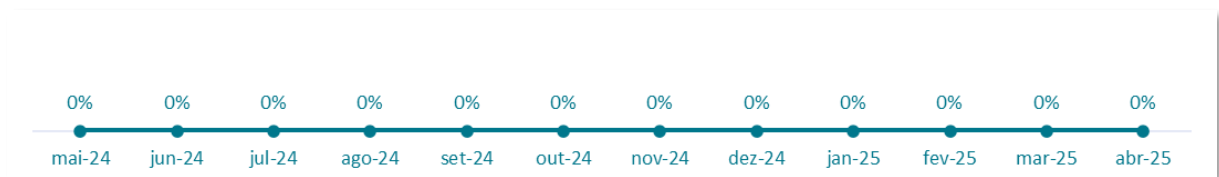
Receitas

- 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	2,8 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.

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 **32,5%** (março de 2025, fonte: Buildings e análise interna da Arch).

As principais iniciativas conduzidas pelo Time de Gestão são: (i) locação corporativa; (ii) conversão para residencial; (iii) locação para setor educacional; e (iv) locação para setor de saúde.

2.3 Atualização sobre a potencial conversão do imóvel para uso residencial

Entre as iniciativas conduzidas pelo Time de Gestão para o Standard Building, destaca-se o avanço no processo de conversão do imóvel para uso residencial. Um material detalhado será oportunamente apresentado aos Cotistas com expectativa de valores e prazos.

Atualmente, a Gestora está em conversas avançadas com incorporadoras para a conversão, incorporação e venda das unidades, além de estar próxima a contratar o escritório de arquitetura para realizar a aprovação junto aos órgãos competentes. Este processo visa adiantar eventual lançamento do empreendimento residencial.

A viabilidade da conversão residencial é reforçada pelo recente desempenho do mercado residencial no Centro do Rio, que tem apresentado lançamentos com vendas totais no primeiro fim de semana a preços acima de R\$16.000/m², patamar anteriormente impensável. Contudo, ressalta-se que a conversão é apenas uma opcionalidade ao Fundo, mantendo-se simultaneamente esforços contínuos para locação.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicado ao Mercado

- **30/abr/2025** – Comunicado ao mercado – Distribuição de Rendimento (abril)
- **15/abr/2025** – Informe mensal (março)
- **04/abr/2025** – Relatório Gerencial (março)
- **31/mar/2024** – Informe anual (2024)
- **31/mar/2025** – Demonstrações Financeiras (2024)
- **31/mar/2025** – Comunicado ao mercado – Distribuição de Rendimento (março)
- **14/mar/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

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

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 CENSUS e CRÉDITO PRIVADO
- 2025** Autonomy apresenta sua nova marca ARCH CAPITAL



ATIVOS SOB GESTÃO

R\$ 6,3 bilhões

TRACK RECORD

24	2,0	70+
propriedades imobiliárias ¹	milhões de m² ¹	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.

¹Observe que não pode haver garantia de que qualquer investimento ou evento futuro ocorrerá. Não poderemos garantir que Arch terá acesso de propriedade aos métodos de investimento ou atingir seus objetivos de investimento. Todos os dados de entrada disponíveis, armazenados e manipulados, em conformidade, e estão atualizados e desobsoletos desde o início de Arch Capital cada dois dias úteis.



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.

