



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\$ 226.774.389 (R\$ 47.00/cota)

Valor Patrimonial: R\$ 390.490.212 (R\$ 80.93/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 (agosto/25): R\$ 0,34/cota

Data Pagamento Dividendo: 09/09/2025

Data Com-Dividendo: 29/08/2025



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

Destques Agosto 2025

VALORIZAÇÃO NO MÊS

2.30%

IFIX

1.16%

DIVIDEND YIELD

8,68%

Considerando cota
de 29/ago/25

COTA MERCADO VS. PATRIMONIAL

-41.93%

Destques

- **Distrato Seven:** a inquilina da Torre D do Rochaverá Corporate Towers formalizou o distrato do seu contrato referente a área de 11.248,3 m². A vacância do Fundo passa a ser 49%.

O distrato prevê o pagamento de **R\$ 18,3 milhões** (equivalentes a aproximadamente 14 meses de aluguel, ou **R\$ 3,80/cota**) ao Fundo.

Deste total, o Fundo recebeu em agosto R\$ 11,8 milhões, sendo o saldo devido em 12 parcelas a partir de jan/2026. Conforme comunicado em 14/ago/2025.

- **Negociação avançada:** O Gestor já está em fase avançada de negociação para a locação de um dos andares (1.839m²), o que reduzirá a vacância física do Fundo para 41%. O Gestor manterá o mercado informado acerca do processo de locação da área remanescente do Imóvel.



RELATÓRIO GERENCIAL | AGOSTO 2025

Desempenho do Fundo



DIVIDENDOS

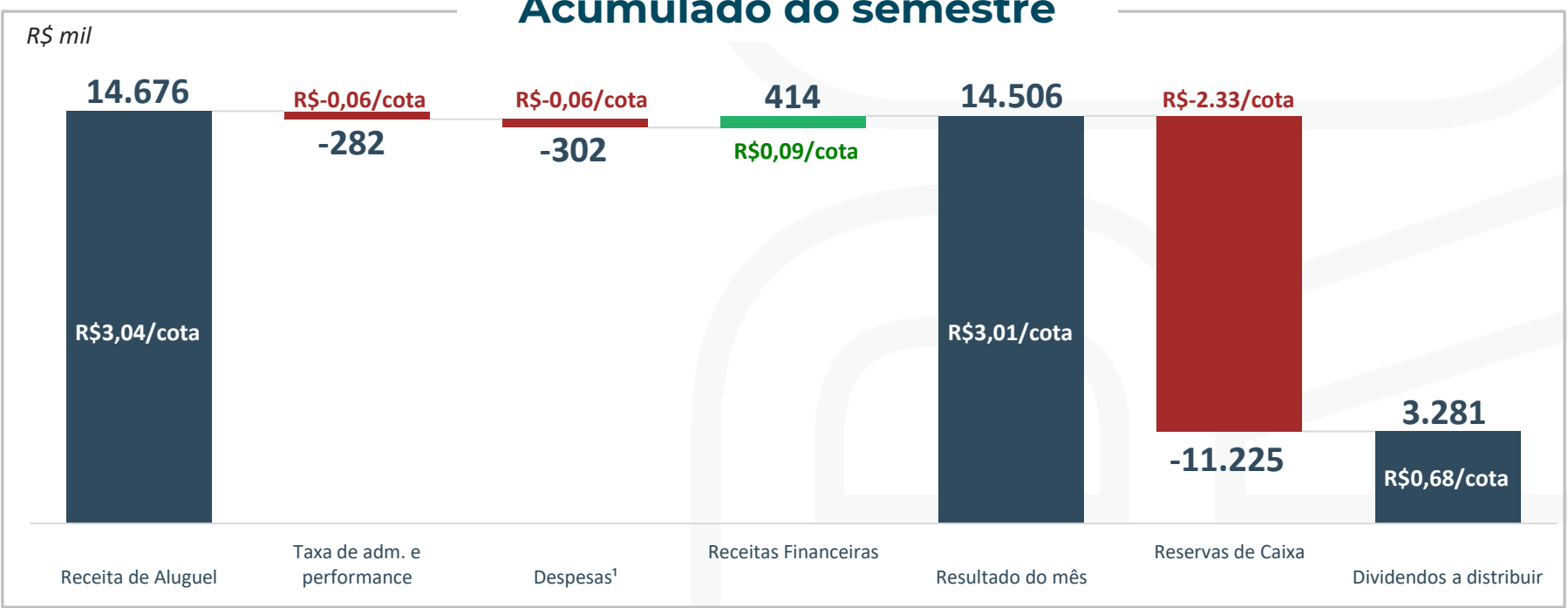
A distribuição de dividendos de junho é de **R\$ 0,34/cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 8,68%** considerando a cota de 29/agosto.

A receita de agosto incluí o recebimento da primeira parcela da multa por término antecipado da Seven, inquilina da Torre D do Rochaverá.

Agosto 2025

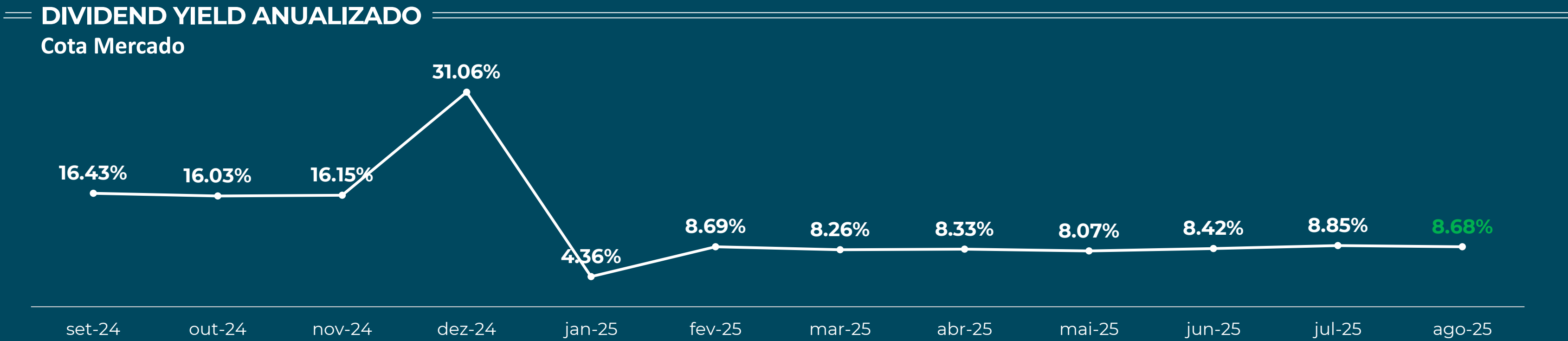


Acumulado do semestre



¹ Despesas Jurídicas, Auditoria e Taxas, entre outras.

Desempenho do Fundo



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					R\$ 2,45
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

RESULTADOS

Considerando o valor de mercado de 29/ago/25 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma **rentabilidade bruta de -14,39%**, comparado a 24,77% do IFIX e 50,10% do CDI Líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Considerando o valor patrimonial, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **+19.54%** desde a primeira emissão.

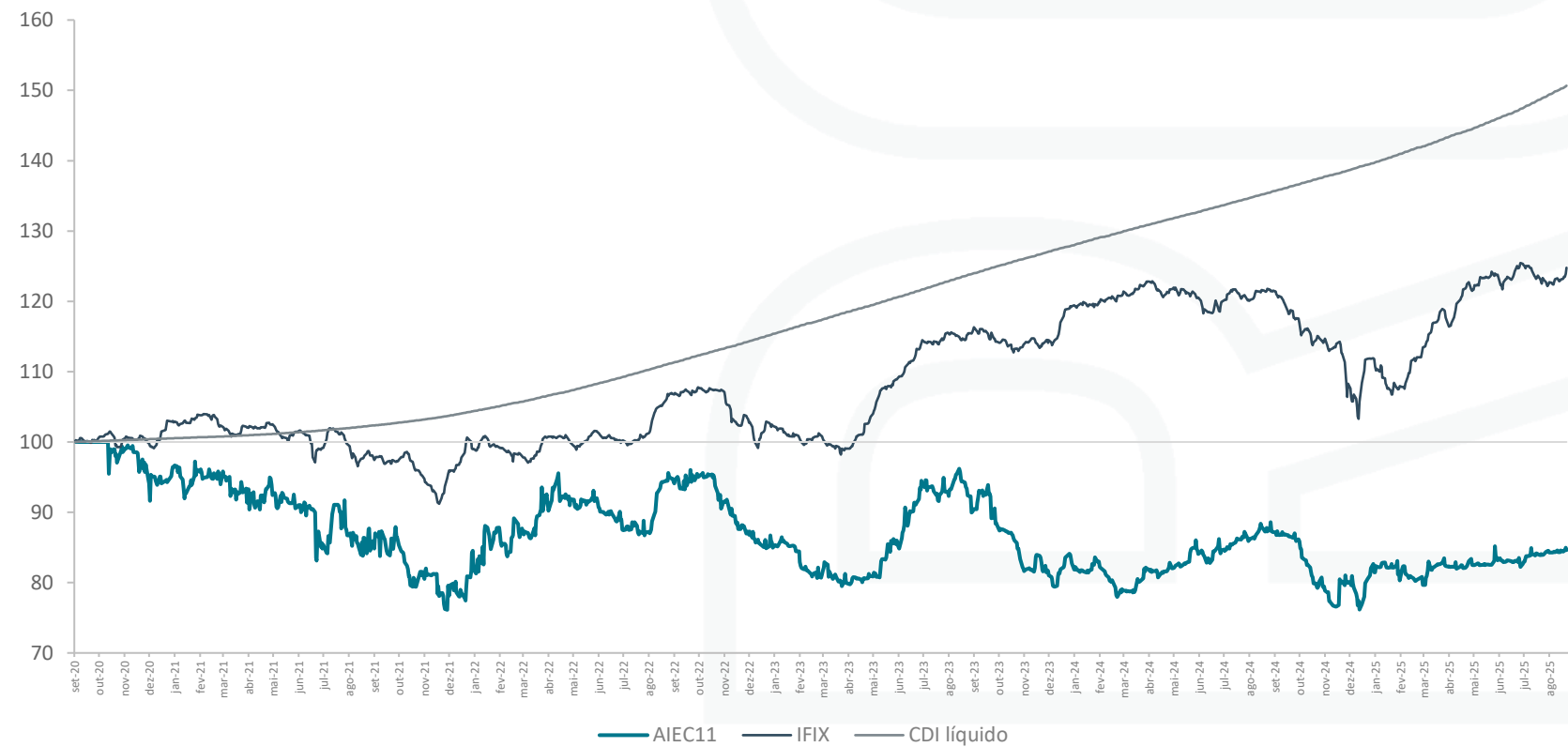
Resultados por cota em 31-jul-2025	Desempenho a mercado				Patrimonial
	Início	12 meses	2025	Mês	Início
Desde	8-set-20	30-ago-24	30-dez-24	31-jul-25	8-set-20
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$55,62	R\$47,14	R\$46,10	R\$100
Valor final (R\$) [B]	R\$47,00	R\$47,00	R\$47,00	R\$47,00	R\$ 80,93
Rendimentos totais (R\$) [C]	38,61	5,64	2,45	0,34	
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	38,61%	10,14%	5,20%	0,74%	38,61%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-53,00%	-15,50%	-0,30%	1,95%	-19,07%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-14,39%	-5,36%	4,90%	2,69%	19,54%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-53,00%	-15,50%	-0,30%	1,56%	-19,07%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-14,39%	-5,36%	4,90%	2,30%	19,54%
IFIX	24,77%	2,45%	11,55%	1,16%	24,77%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	42,41%	231,05	78,90%
CDI Líquido	50,10%	10,84%	7,62%	0,99%	50,10%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	n/a	64,32%	232,56%	39,00%

PATRIMÔNIO

- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 390,5 milhões**.
- Composição do patrimônio líquido:

Patrimônio	Ago/25	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	348,4	89%
Rochaverá Torre D	272,6	70%
Standard Building	75,7	19%
Caixa gerencial	29,8	8%
Outros ativos e passivos	12,3	3%
Valor patrimonial total	390,5	100%
Valor patrimonial por cota	80,93	

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



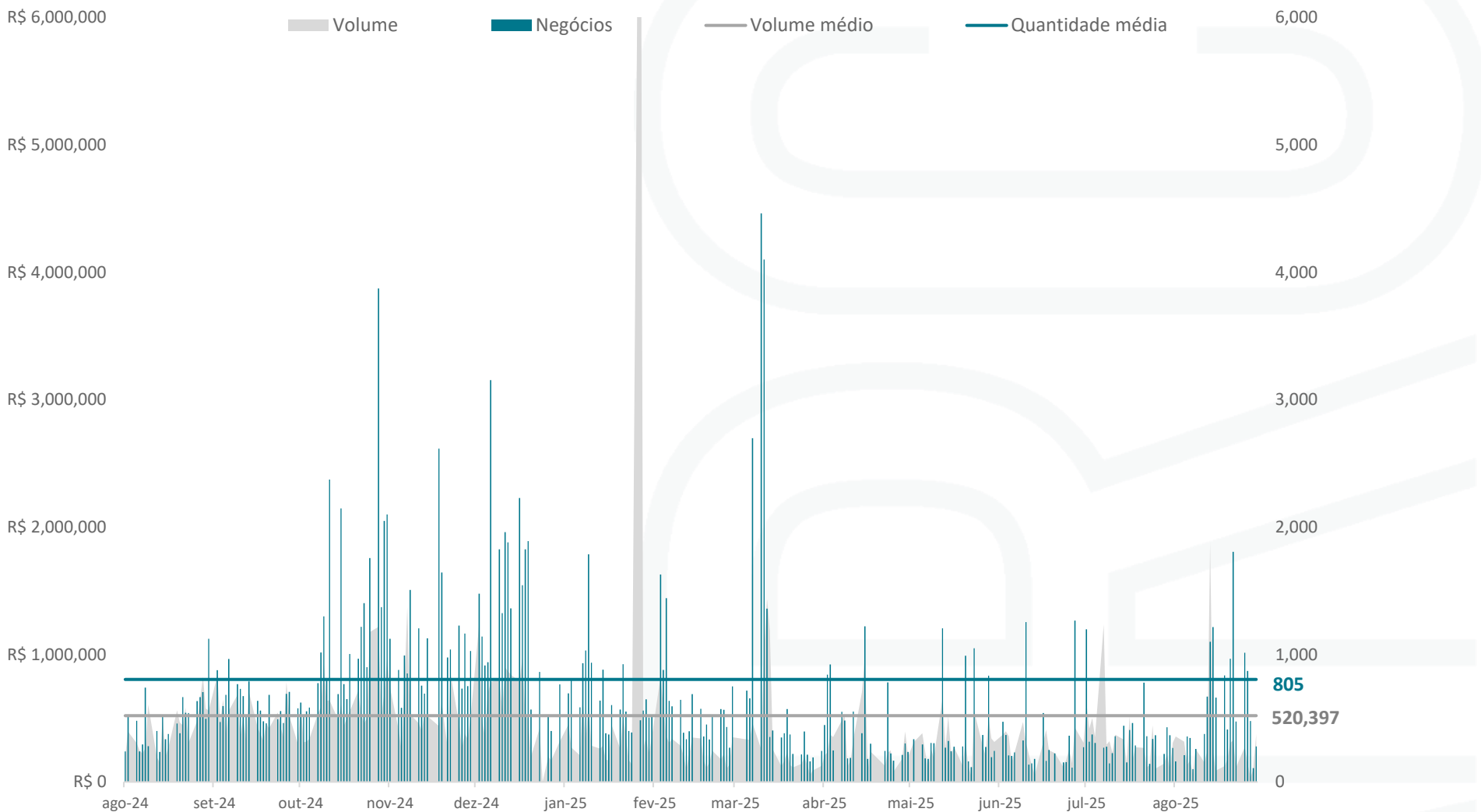


LIQUIDEZ

- No mercado secundário, o volume médio diário em agosto foi de **R\$ 279,7**, sendo **46.3%** abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 520,4 mil**.
- Quantidade de cotistas: queda de **-13.9%** em 12 meses (15.724 cotistas em 31/jul/2025 vs 17.908 31/jul/2024).

Negociação	12 meses	2025	ago/25
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	106.242	59.866	5.873
Quantidade de negócios	181.379	91.061	12.714
Giro (% do total de cotas)	47.62	27.62%	2.64%

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, 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.

Com a devolução, o portfólio passa a ter **49%** de vacância física. Essa taxa de vacância poderá recuar para 41%, diante de negociação já avançada para a locação de um andar no Imóvel.

Aniversário IBMEC: O aluguel recebido em Julho do IBMEC contou com o **reajuste pelo IGP-M** (7,02%).

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	0,97 Anos
Rochaverá Torre D	Smurfit	19,4%	2029	Setembro	IPCA positivo	2.840	Típico	
	Sterna	1,0%	2029	Dezembro	IPCA positivo	144	Típico	
	Auditório	2,8%	n/a	n/a	n/a	417	Receita variável	
	Vacância	76,8%	n/a	n/a	n/a	11.248	n/a	
Total		100%				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 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**.



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

Em março/25, foram entregues as obras de 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.

As obras de melhoria, além de obras de adequação para a entrada dos novos inquilinos, foram definidas como parte da estratégia de comercialização do imóvel, atualmente 100% locado após a saída do inquilino anterior em Janeiro/2025. Com ele, foi negociada uma verba para a desmobilização, já recebida pelo Fundo, que está direcionada à realização da maior parte das obras.



Reforma

Em março/25, foram entregues as obras de 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.

As obras de melhoria, além de obras de adequação para a entrada dos novos inquilinos, foram definidas como parte da estratégia de comercialização do imóvel, atualmente 100% locado após a saída do inquilino anterior em Janeiro/2025. Com ele, foi negociada uma verba para a desmobilização, já recebida pelo Fundo, que está direcionada à realização da maior parte das obras.

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 34,0% (dezembro de 2024, fonte: Buildings e análise interna da Arch Capital).

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

Locação Corporativa	Conversão para Residencial	Locação para Setor Educacional	Locação para Setor de Saúde
• Esforço direto junto a potenciais inquilinos, consultorias e corretores do mercado. O Imóvel é de fácil adaptação para um uso corporativo.	• 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 negociações com parceiros para a conversão já estão em andamento, com expectativa de conclusão nos próximos meses.	• Alavancar o potencial do Imóvel com inquilinos do mesmo setor do atual.	• 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

29/ago/25

Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (agosto)

15/ago/2025

Informe Trimestral (2T2025)

15/ago/2025

Informe mensal (julho)

15/ago/2025

Comunicado ao Mercado (rescisão Seven)

11/jul/2025

Relatório Gerencial (Julho)

31/jul/2025

Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (julho)

15/jul/2025

Ata da Assembleia

15/jul/2025

Informe mensal (junho)

07/jul/2025

Relatório Gerencial (junho)

30/jun/2025

Comunicado ao Mercado – Distribuição de
Rendimento (junho)

30/jun/2025

Edital de convocação

30/jun/2025

Proposta do administrador

04/jun/2025

Relatório Gerencial (maio)

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**.

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.



ATIVOS SOB GESTÃO
R\$6,3 BILHÕES

TRACK RECORD

24
propriedades
imobiliárias¹

2,0
milhões
m² ¹

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 origemação
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.