



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\$ 254.276.815 (R\$ 52.70/cota)

Valor Patrimonial: R\$ 381.559.774 (R\$ 79.08/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 (setembro/25): R\$ 0,34/cota

Data Pagamento Dividendo: 10/10/2025

Data Com-Dividendo: 30/09/2025



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

Destques SETEMBRO 2025

VALORIZAÇÃO NO MÊS

12,85%

IFIX

3,25%

DIVIDEND YIELD

7,74%

Considerando cota
de 30/set/25

COTA MERCADO VS. PATRIMONIAL

-33.36%

Destques

- **Nova locação Rochaverá:** Após a saída da Seven, inquilina da Torre D do Rochaverá Corporate Towers, o Fundo celebrou um aditivo ao Contrato com o grupo Smurfit Westrock, ampliando sua ocupação no Imóvel. Com isso, a Smurfit Westrock passou a ocupar uma área total de 4.770 m², contribuindo para a redução da vacância do fundo para 41%.
- **Possibilidade de Conversão para uso residencial do Standard Building:** Dando sequência ao plano de reposicionamento do Imóvel após o anúncio da saída do IBMEC, o Fundo assinou MOU com a **AZO Inc** incorporadora com mais de 20 anos de atuação no setor, para uma parceria no projeto. A parceria está condicionada a certos termos precedentes e resolutivos, permitindo que o Fundo avance com os trâmites para a conversão, incluindo o protocolo para aprovação do projeto legal, além da continuidade de locação do edifício para fins comerciais.



Desempenho do Fundo



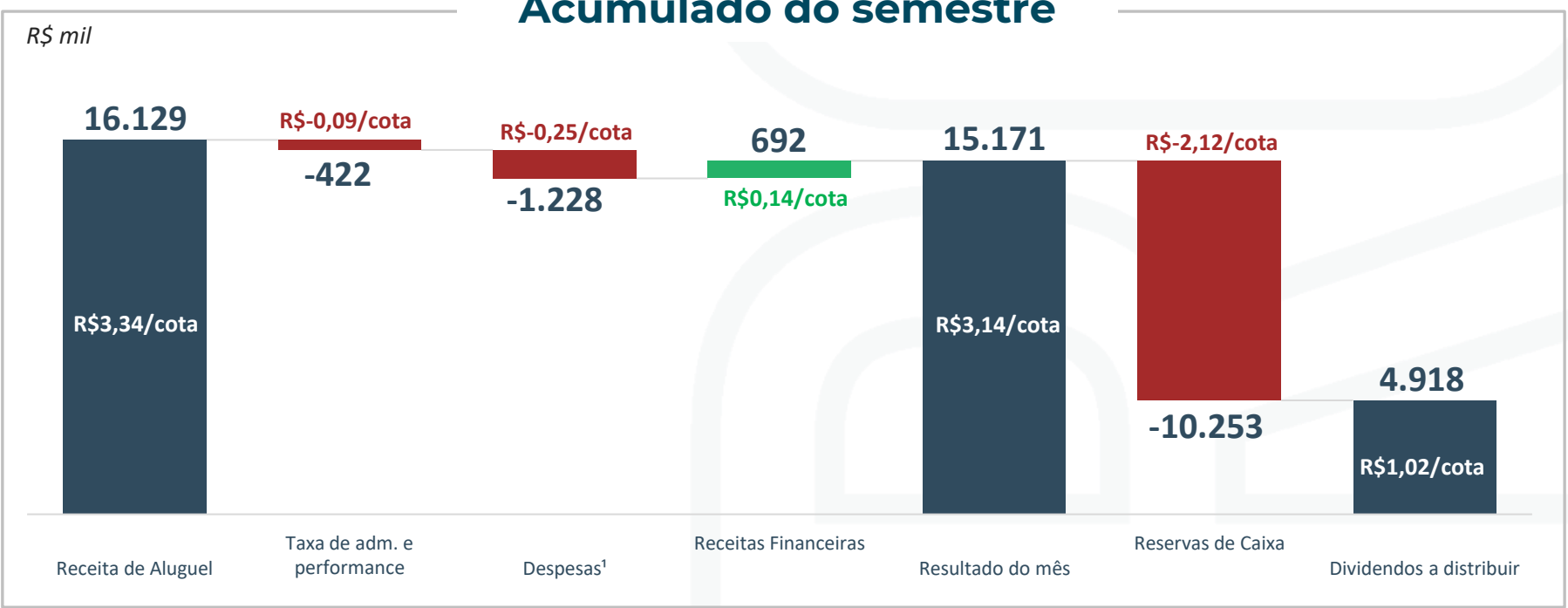
DIVIDENDOS

A distribuição de dividendos de setembro é de **R\$ 0,34/cota**, equivalente a um **dividend yield anualizado de 7,74%** considerando a cota de 30/setembro.

Setembro 2025



Acumulado do semestre



¹ Despesas Operacionais, Jurídicas, Auditoria e Taxas, entre outras.

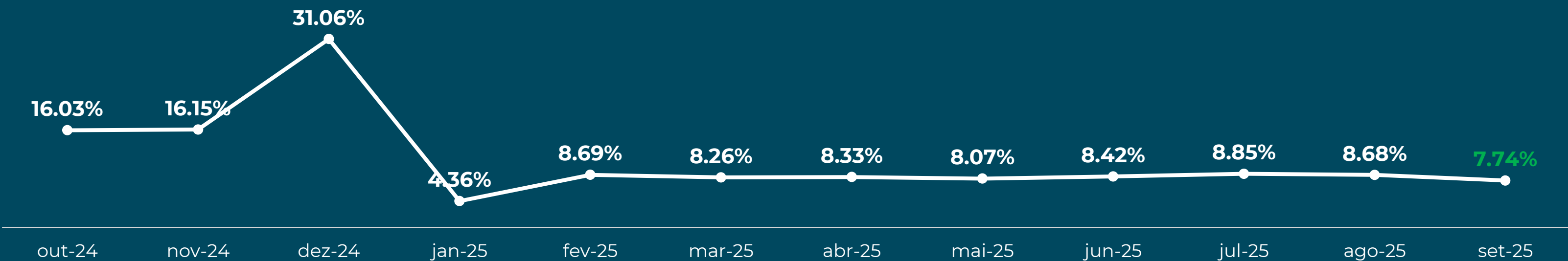
Desempenho do Fundo

==

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

=====

Cota Mercado



==

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	0,34				R\$ 2,79
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 30/set/25 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma **rentabilidade bruta de -8,35%**, comparado a 28,82% do IFIX e 51,66% do CDI Líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Considerando o valor patrimonial, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **+18,03%** desde a primeira emissão.

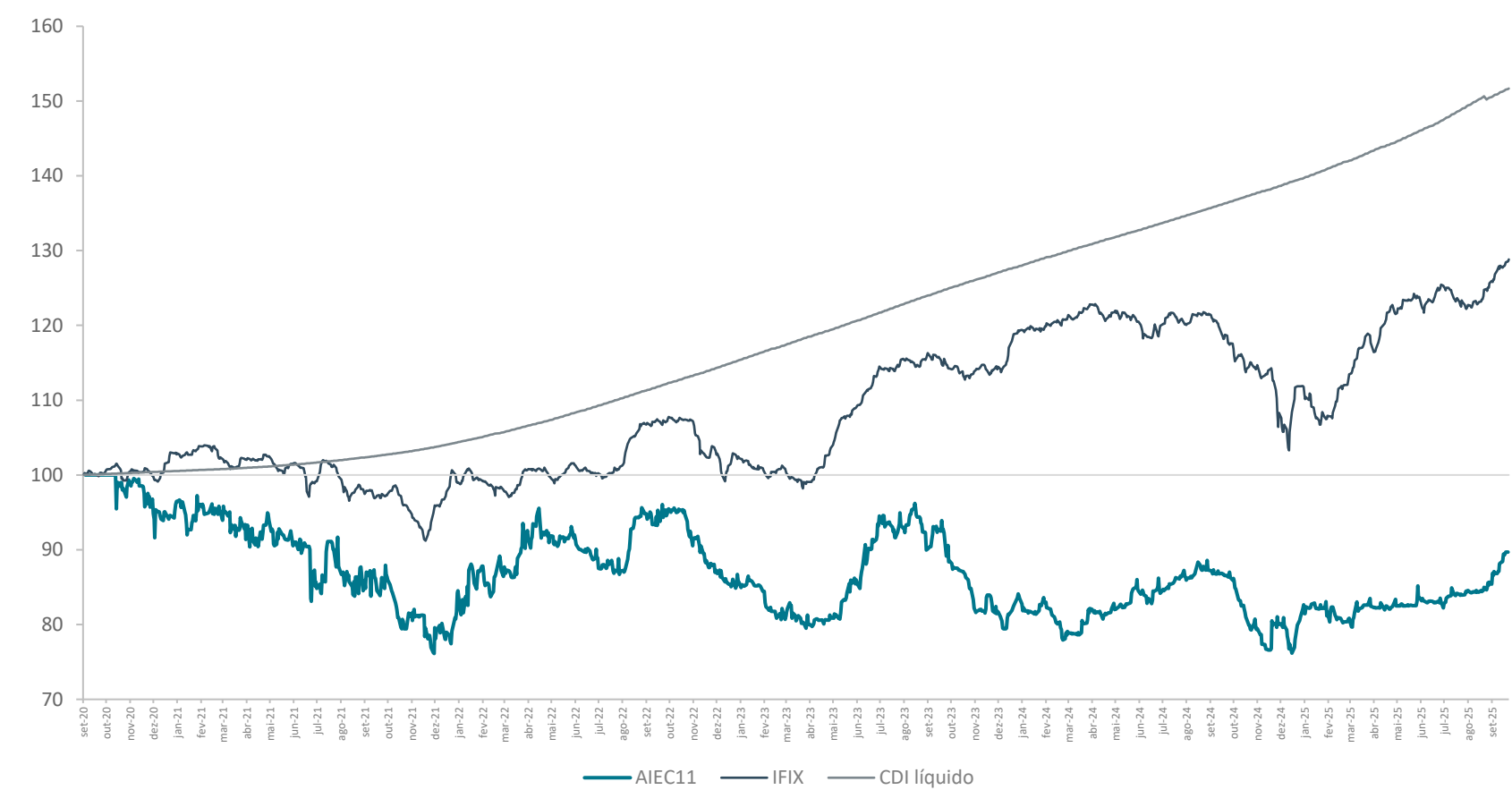
Resultados por cota em 30-set-2025	Desempenho a mercado				Patrimonial
	Início	12 meses	2025	Mês	
Desde	8-set-20	27-set-24	30-dez-24	29-ago-25	8-set-20
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100.00	R\$53.50	R\$47.14	R\$47.00	R\$100.00
Valor final (R\$) [B]	R\$52.70	R\$52.70	R\$52.70	R\$52.70	R\$79.08
Rendimentos totais (R\$) [C]	38.95	5.25	2.79	0.34	
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	38.95%	9.81%	5.92%	0.72%	38.95%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-47.30%	-1.50%	11.79%	12.13%	-20.92%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-8.35%	8.32%	17.71%	12.85%	18.03%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-47.30%	-1.50%	9.44%	9.70%	-20.92%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-8.35%	8.32%	15.35%	10.43%	18.03%
IFIX	28.82%	9.49%	15.18%	3.25%	28.82%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	87.67%	116.69%	395.31%	62.55%
CDI Líquido	51.66%	11.16%	8.73%	1.04%	51.66%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	74.54%	175.82%	1006.29%	34.90%

PATRIMÔNIO

- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 381,6 milhões**.
- Composição do patrimônio líquido:

Patrimônio	Set/25	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	350,0	92%
Rochaverá Torre D	274,3	72%
Standard Building	75,7	20%
Caixa gerencial	28,8	8%
Outros ativos e passivos	2,7	1%
Valor patrimonial total	381,6	100%
Valor patrimonial por cota	79,08	

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



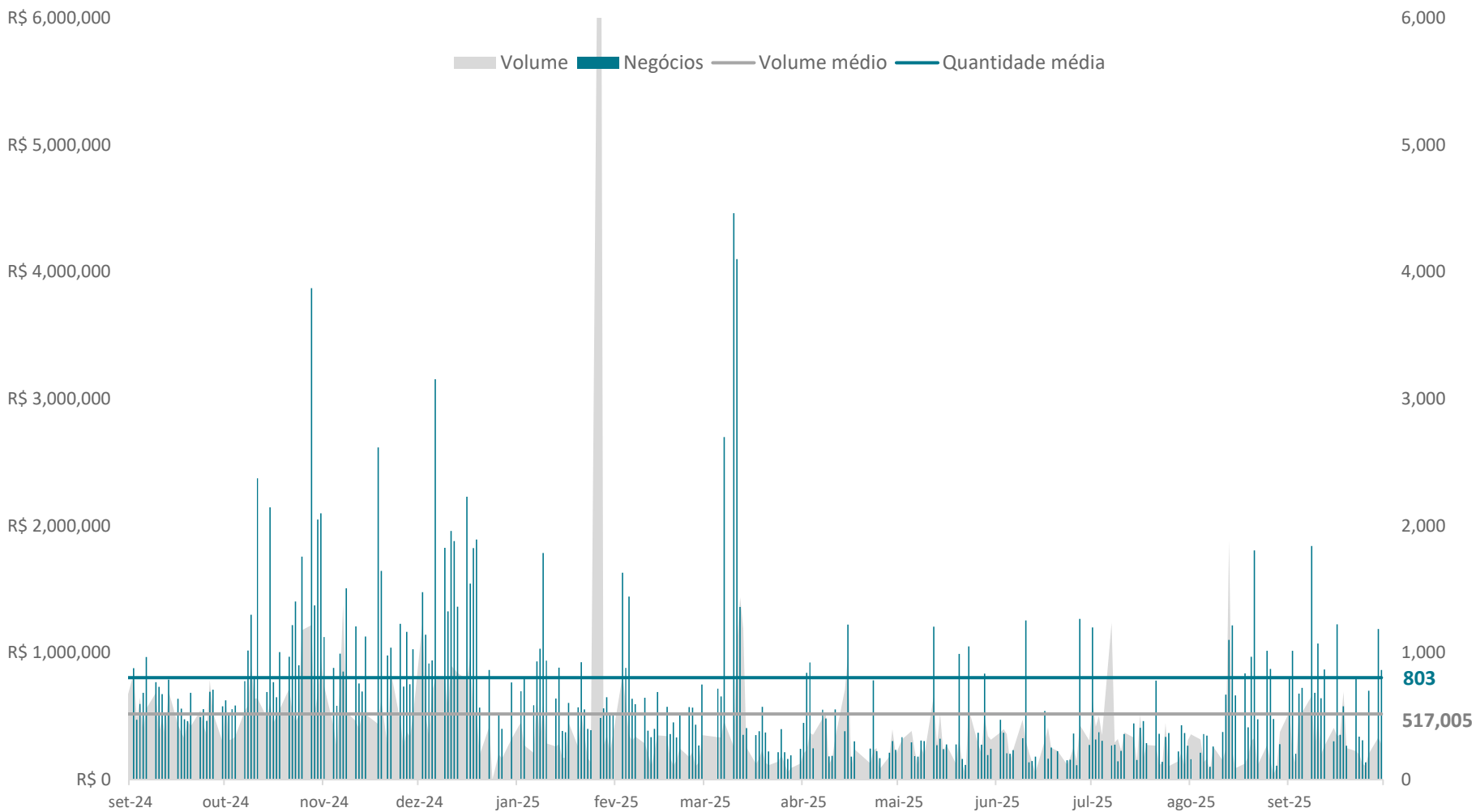


LIQUIDEZ

- No mercado secundário, o volume médio diário em setembro foi de **R\$ 330,0 mil**, sendo **36,2%** abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 517,0 mil**.
- Quantidade de cotistas: queda de **-16,2%** em 12 meses (15.340 cotistas em 31/ago/2025 vs 18.312 30/ago/2024).

Negociação	12 meses	2025	set/25
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	103,104	67.126	7,260
Quantidade de negócios	183,578	106,642	15,581
Giro (% do total de cotas)	46,69%	30,33%	3,07%

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, então 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 aluguéis mensais.

Aditivo de Contrato

O fundo celebrou um aditivo ao contrato de locação com a Smurfit Westrock, que passou a ocupar também o 2º andar da Torre D, totalizando 4.679 m². Com isso, a taxa de vacância do fundo foi reduzida para **41%**.

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	1, 7 Anos
Rochaverá Torre D	Smurfit	32.6%	2030	Setembro	IPCA positivo	4.679	Típico	
	Sterna	1,0%	2029	Dezembro	IPCA positivo	144	Típico	
	Auditório	2,8%	n/a	n/a	n/a	417	Receita variável	
	Vacância	63.6%	n/a	n/a	n/a	9.409	n/a	
Total		59%				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.

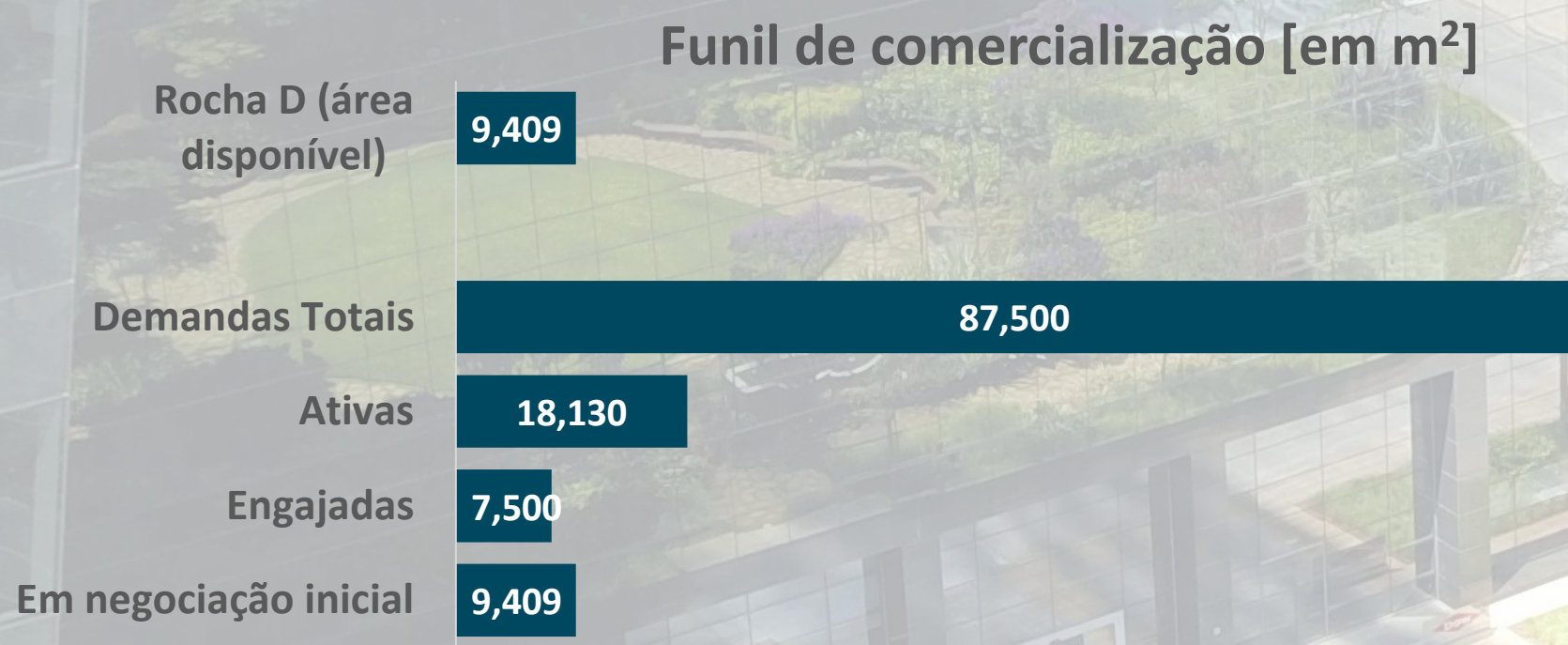


Portfólio de Ativos | Rochaverá Diamond Tower (Torre D)



PERSPECTIVA E PIPELINE

Desde 15 de agosto de 2025, quando o Fundo tomou conhecimento da saída da Seven da Torre D do Rochaverá Corporate Towers, iniciaram-se conversas com potenciais inquilinos de perfis variados. O Gestor vem desenvolvendo e implementando ativamente a estratégia de comercialização da Torre D, com o objetivo de assegurar as melhores condições de locação para o Fundo.



Descrição das demandas: 'Ativas' em conversas iniciais; 'Engajadas' visita e/ou reunião realizada; 'Em negociação inicial' proposta comercial enviada; 'Em negociação avançada' em discussão de minuta.

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

- **Esforço direto** junto a **potenciais inquilinos, consultorias e corretores do mercado**. O Imóvel é **de fácil adaptação para um uso corporativo**.
- Pipeline inclui **277.000m²** de demandas ativas, sendo **43.400m²** engajadas.

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 e 2025.
- **MOU assinado** com a **AZO Inc** para parceria na incorporação, sujeito a condições precedentes e suspensivas, que permite avançar nos trâmites para o desenvolvimento.

Locação para Setor Educacional

- Alavancar o potencial do Imóvel com inquilinos do **mesmo setor do atual**.

Locação para Setor de Saúde

- 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

30/set/25

Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (setembro)

15/set/2025

Informe mensal (agosto)

05/set/2025

Relatório Gerencial (setembro)

29/ago/25

Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (agosto)

15/ago/2025

Informe Trimestral (2T2025)

15/ago/2025

Informe mensal (julho)

31/jul/2025

Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (julho)

11/jul/2025

Relatório Gerencial (Julho)

15/ago/2025

Comunicado ao Mercado (rescisão Seven)

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)

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**.

ATIVOS SOB GESTÃO
R\$6,3 BILHÕES

TRACK RECORD

25
propriedades
imobiliárias¹

2,0
milhões
m² ¹

80+
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.

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.

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.