



AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ **Outubro 2020**

Comentário do Gestor

A Autonomy é uma gestora de ativos imobiliários 100% dedicada ao mercado imobiliário brasileiro, fundada em 2007 e com mais de R\$ 6,0 bilhões em ativos sob gestão.

O fundo AIEC11 marca o início da Autonomy no mercado de FIs listados, trazendo inicialmente para o mercado dois ativos de qualidade alta, com bons inquilinos sob contratos atípicos e localizados nos dois principais mercados brasileiros. O Fundo busca a distribuição de renda recorrente *benchmark* do mercado aos cotistas, baseando-se na estratégia de manter posições de controle em edifícios corporativos construídos e de qualidade alta, que sigam os elevados padrões técnicos e localização privilegiada, definidos pelo time de investimento.

Dando sequência à primeira emissão de cotas do Fundo, a Autonomy segue empenhada na operação e melhoria contínua dos imóveis em carteira como, por exemplo, a transformação em uma área de bem-estar e convivência pública dos mais de 17 mil m² de jardins e áreas comuns do térreo no complexo Rochaverá. Outro objetivo importante perseguido pelo time de investimentos está na formação de um fundo imobiliário que seja referência no mercado, o que se dará, entre outros, por meio da busca por ativos que sejam referência em seus contextos para compor a carteira do Fundo através de follow-ons.

Com a aquisição dos ativos Rochaverá Diamond Tower e o Standard Building e considerando efeitos não recorrentes relativos ao início do Fundo, a primeira distribuição de dividendos é de **R\$ 0,54** por cota.

Destaques

Os meses de setembro e outubro foram marcados pelos seguintes eventos no Fundo:

- / Captação de **R\$ 482,5 milhões** na primeira oferta primária do fundo.
- / Assinatura do “Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças” para a aquisição da SPE detentora do Rochaverá Diamond Tower e do Standard Building, bem como início dos demais atos subsequentes para a conclusão da transação. Os imóveis encontram-se 100% locados por meio de contratos atípicos (*built-to-suit*). O aluguel mensal relativo aos Imóveis equivale a aproximadamente **R\$ 0,59** por cota.
- / Comunicação da primeira distribuição de dividendos de **R\$ 0,54** por cota, marcada para 10/nov, que inclui parte do rendimento da aplicação do caixa entre a captação e a aquisição da SPE e a receita de aluguel considerando o mês cheio de setembro, reduzidos os custos do Fundo e da SPE.
- / Solicitação por um dos inquilinos para revisão do contrato atípico via processo arbitral (mais informações na página 7).

Informações gerais

Para mais informações, consulte o [Regulamento](#) do Fundo.

Autonomy Edifícios Corporativos FII Nome	R\$ 474,054,973 (R\$ 98,25/cota) Valor de mercado
AIEC11 Ticker	R\$ 465,835,617 (R\$ 96,55/cota) Valor patrimonial
35.765.826/0001-26 CNPJ	4.824.987 Cotas emitidas
Set/2020 Início	0,75% Taxa de administração e gestão¹
Autonomy Investimentos - AI Real Estate Adm. de Valores Mobiliários Ltda Gestor	20% s/ DY maior que 6% a.a. s/ base atualizada por IPCA Taxa de performance
Modal DTVM Ltda Administrador	1º dia útil do mês subsequente Data anúncio dividendo
airealestate.com.br Website	6º dia útil do mês subsequente Data pagamento dividendo
ri@airealestate.com.br Contato	Último dia útil do mês Data com-dividendo

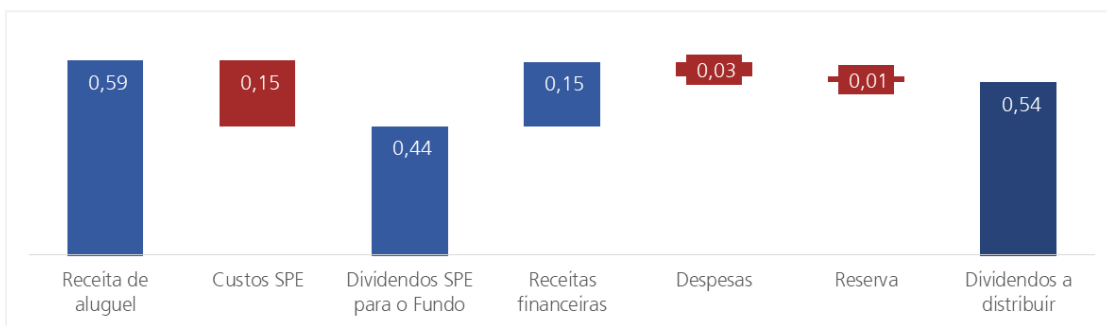
¹ 0,75% representa a taxa cheia de administração e gestão, atualmente o Fundo conta com um desconto sobre a taxa de gestão. Conforme previsto no Contrato de Gestão e Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da 1ª Emissão do Fundo um desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação de serviços até o 18º mês após a data da 1ª 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% do 1º mês ao 6º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas, e (ii) 50% do 7º mês ao 18º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas. As taxas devidas ao gestor serão provisionadas, conforme descrito na página 7.

Desempenho do Fundo

Dividendos

- A distribuição de dividendos de **R\$ 0,54** por cota anunciada em outubro e paga em novembro inclui os aluguéis recebidos pela SPE em outubro, descontados os custos da SPE (principalmente impostos sobre a receita de aluguel aplicável a SPE) e do Fundo e somados aos rendimentos da aplicação do caixa anteriores à aquisição.

Gráfico de composição dos dividendos anunciados em out/2020:



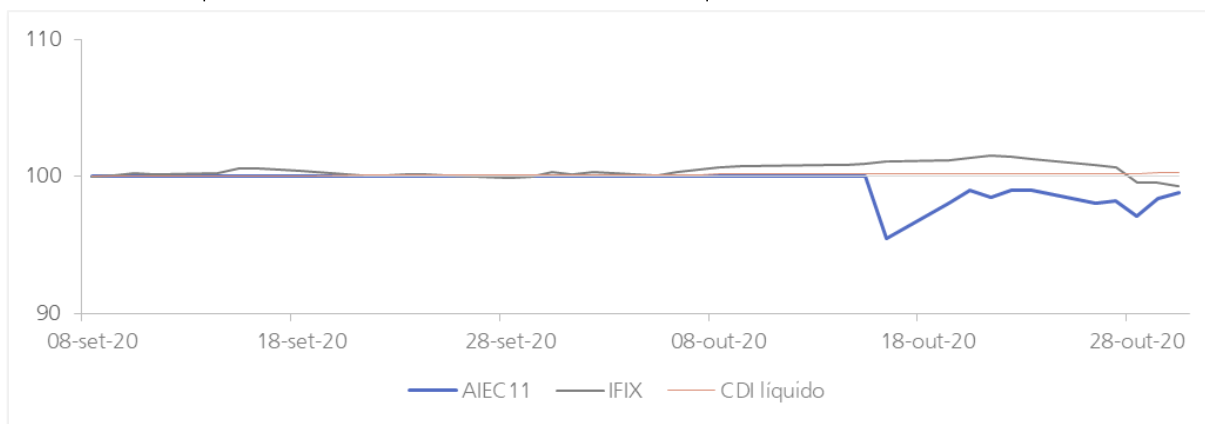
Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
2020	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-	0,54			R\$ 0,54

Resultados

- Considerando o valor de mercado em 30/out e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-1,2%**, comparado a **-0,7%** do IFIX e **+0,2%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 30-out-2020	Desempenho			
	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	8-set-20	8-set-20	8-set-20	30-set-20
Valor inicial (R\$) [A]	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Valor final (R\$) [B]	R\$ 98,25	R\$ 98,25	R\$ 98,25	R\$ 98,25
Rendimentos totais (R\$) [C]	0,54	0,54	0,54	0,54
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-1,75%	-1,75%	-1,75%	-1,75%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-1,21%	-1,21%	-1,21%	-1,21%
IFIX	-0,72%	-0,72%	-0,72%	-1,00%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-1,75%	-1,75%	-1,75%	-1,75%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-1,21%	-1,21%	-1,21%	-1,21%
CDI Líquido	0,24%	0,24%	0,24%	0,13%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	n/a

Gráfico de desempenho da cota + dividendos (indexado em 100 a partir de 8/set/2020):



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 465,8 milhões** é composto por:

Patrimônio	out/20	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	452,1	97%
Rochaverá Torre D	336,2	72%
Standard Building	115,9	25%
Caixa gerencial ²	4,6	1%
Outros ativos e passivos	9,2	2%
Valor patrimonial total	465,8	100%
Valor patrimonial por cota	96,55	

Liquidez

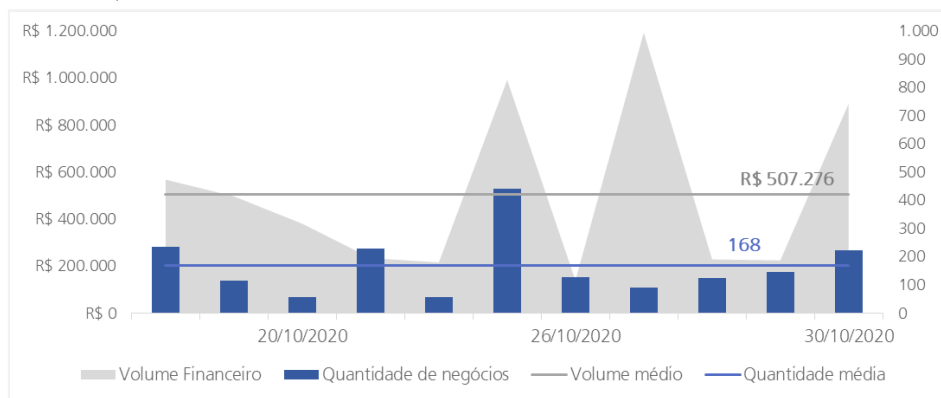
No mercado secundário, o volume médio diário de outubro foi de **R\$ 507,3 mil**, considerando o início das negociações em 16/out.

Quantidade de cotistas: queda de **0,2%** desde a primeira emissão de cotas do Fundo (2.797 cotistas em 30/out vs 2.802 na emissão).

Negociação	12 meses	2020	out/20
Presença em pregões ³	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	5.580	5.580	5.580
Número de negócios	1.853	1.853	1.853
Giro (% do total de cotas)	1,18%	1,18%	1,18%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo:



Fonte: ComDinheiro

² Caixa gerencial inclui caixa, aplicações financeiras e obrigações a pagar relativas à aquisição da SPE.

³ Considerando o início das negociações em 16/out.

Portfólio

A carteira do Fundo é composta pelos seguintes ativos imobiliários:

Rochaverá Diamond Tower (Torre D)



Localização: Chucuri 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. Chucuri Zaidan, tem acesso por ciclovia 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 certificação sustentável LEED Gold. A Torre D está 100% locado em um contrato atípico para a Dow.

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.

Processo Arbitral Dow

A Dow, inquilina do Rochaverá Diamond Tower, iniciou um processo arbitral em set/2020 buscando alterar as condições do contrato atípico de aluguel, cujo vencimento é em jan/2025. De acordo com os advogados contratados, a chance de perda pelo Fundo (e eventual alteração no fluxo esperado de recebíveis) é remota. Com o objetivo de recompor o fluxo de recebíveis no remoto cenário de perda da receita projetada por conta da Arbitragem, o Fundo reteve parte do preço pago aos vendedores na compra da participação na SPE detentora do imóvel. Adicionalmente à retenção do preço, o Gestor arcará com todos os custos relativos à Arbitragem (advogados, pareceristas, árbitros), além de provisionar todas as suas taxas até a conclusão do processo. Estima-se um prazo de até 18 a 24 meses para conclusão do processo arbitral e, na opinião da Autonomy, as condições negociadas são adequadas para evitar eventuais impactos negativos aos cotistas.

As condições descritas acima estão detalhadas no Fato Relevante de 5/out/2020 e no Material de Apoio da AGE que aprovou a aquisição da SPE detentora do Rochaverá Diamond Tower, entre outros ativos.

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.

Receitas

/ Contratos de locação por ativo:

	% do total*	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL	Tipo
Rochaverá Torre D	68%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico
Standard	32%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico
	100%				22.989	

*Baseado nas receitas de out/20. O contrato com vencimento em 2032 tem uma redução pré-acordada de 11,6% (3,7% do total) a partir de jun/2023.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / 03/set/2020 - Fato Relevante de Grupamento
Grupamento de 100 cotas de R\$ 1,00 em 1 cota de R\$ 100,00.
- / 18/set/2020 - Fato Relevante sobre instauração de Arbitragem
Informe sobre o início de um processo arbitral por um dos inquilinos do Fundo (mais informações na pág. 7)
- / 25/set/2020 e 05/out/2020 - Fatos Relevantes de atualização da Arbitragem
Descritivo sobre as medidas tomadas em relação ao processo arbitral (mais informações na pág. 7)
- / 02/out/2020 e 06/out/2020 – Comunicados ao Mercado sobre *webinar* com o Gestor
Webinar com os sócios da Autonomy sobre o Fundo e o processo de Arbitragem, gravação disponível [aqui](#)
- / 13/out/2020 – Comunicado ao Mercado sobre Início das negociações no mercado secundário
Início das negociações do Fundo no mercado secundário se iniciaram em 16/out.
- / 15/out/2020 – Informe Mensal (setembro)
- / 16/out/2020 – Comunicado ao Mercado sobre nova aquisição
Anúncio sobre a aquisição da SPE detentora dos imóveis Rochaverá Torre D e Standard Building. Os Imóveis encontram-se 100% locados por meio de contratos atípicos (built-to-suit). O aluguel mensal relativo aos Imóveis equivale a aproximadamente R\$ 0,59 por cota.

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 Autonomy 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 Autonomy. Em caso de dúvidas, os canais acima estão disponíveis para contato com a Autonomy.