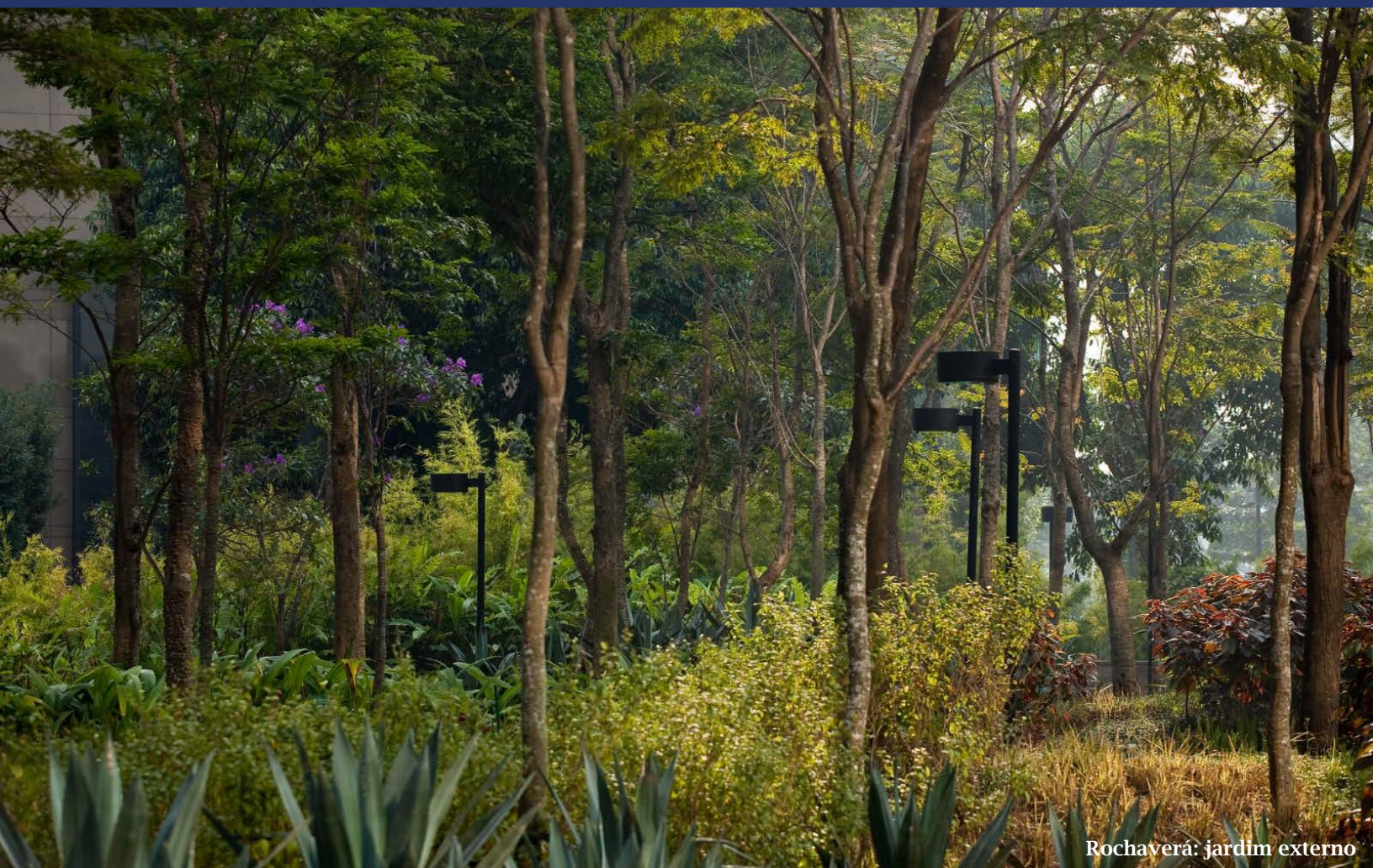




Rochaverá: jardim externo

AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Dezembro 2023

Destaques de dezembro

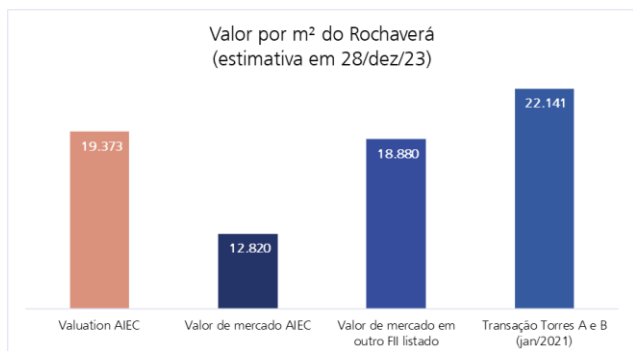
IFIX: No mês de dezembro o IFIX teve uma boa valorização chegando a sua máxima histórica, com variação de 4,25% no mês. No acumulado do ano, o resultado é positivo em 15,49%.

AIEC11: O AIEC11 valorizou 5,05% no mês, incluindo os dividendos. No fechamento do ano, o Fundo tem rentabilidade de -4,00%. Dezembro foi marcado por um aumento no volume negociado, chegando a média diária de R\$ 913 mil (63% acima da média desde o início).

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a dezembro foi de **R\$ 1,33/cota**, acima do patamar esperado para o mês dado o recebimento antecipado do aluguel referente a dezembro com pagamento para janeiro da Dow no Rochaverá Torre D (receita equivalente a aproximadamente R\$ 0,62/cota), o que impactou a receita do fundo e consequentemente a distribuição no mês, conforme comunicado em Fato Relevante em dez/2023. Desconsiderando o pagamento antecipado, o *dividend yield* anualizado é de **16,28%** considerando uma distribuição potencial de **R\$ 0,78/cota** e a cota de 28/dez. Importante destacar que esta distribuição em dezembro antecipou a receita de janeiro, que consequentemente impactará a distribuição de dividendos referente a janeiro.

Reavaliação de ativos: Em dez/2023 foi divulgado um Fato Relevante sobre o resultado da reavaliação anual a valor justo dos ativos do Fundo, com o valor patrimonial dos ativos sendo impactado negativamente em **12,0%**. Os dois principais motivos da variação são: i. a confirmação da não renovação do contrato com a Dow após o seu término em 2025 (veja página 7 informações adicionais) e ii. a atualização dos dois contratos do Fundo pelo IGP-M negativo.

Sobre os preços dos ativos, é importante destacar o atual desconto relativo no preço implícito da cota do AIEC11, desconto injustificado na opinião do Gestor. Como comparação, o valor implícito do Rochaverá em outro FII listado é **47%** acima do valor da Torre D negociada no AIEC11 (R\$ 18.880/m² vs R\$ 12.820/m² no AIEC). Como referência, este mesmo ativo foi adquirido pelo fundo em questão por R\$ 22.141/m² em 2021. O deságio para o valor patrimonial é de 31%.



Entrevista com o Gestor: Em dezembro foi publicada uma entrevista no canal ClickInvest sobre o AIEC11, disponível no YouTube ([link](#)).

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

Informações gerais

Nome

Autonomy Edifícios Corporativos FII

Ticker

AIEC11

CNPJ

35.765.826/0001-26

Início

set/2020

Gestor

Autonomy Investimentos Ltda¹

Administrador

MAF DTVM S.A.

Website

autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/

Contato

ri@autonomyinvestimentos.com.br

Valor de mercado

R\$ 277.436.753 (R\$ 57,50/cota)

Valor patrimonial

R\$ 401.340.463 (R\$ 83,18/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 (dezembro/23)

R\$ 1,33/cota

Data pagamento dividendo

09/01/2024

Data com-dividendo

02/01/2024

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

ri@autonomyinvestimentos.com.br

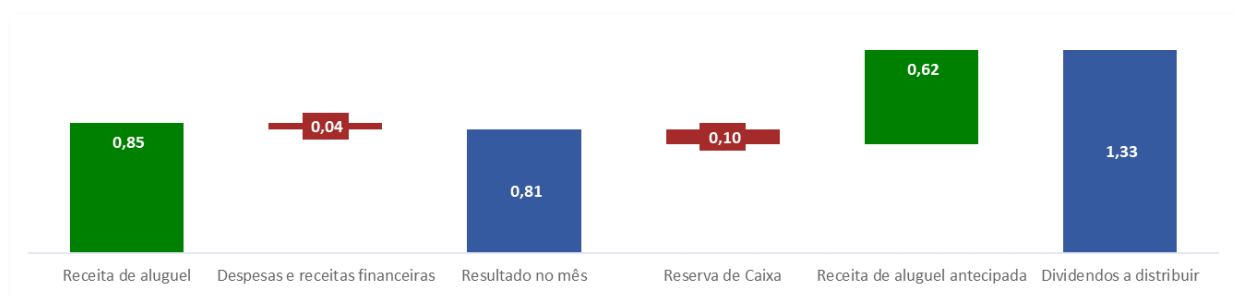
Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de dezembro é de **R\$ 1,33/cota**, valor que inclui o aluguel referente a dezembro com pagamento para janeiro e pago antecipadamente pela Dow (receita adicional de R\$ 0,62/cota em dezembro). Sem o efeito deste aluguel antecipado e considerando uma distribuição potencial de R\$ 0,78/cota, o dividend yield anualizado é de **9,36%** considerando a cota da primeira emissão e de **16,28%** considerando a cota de 28/dez.

Resultado do Fundo	dez/23		Acumulado no semestre		Acumulado 2023		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	4.116	0,85	27.945	5,79	51.156	10,60	12,5%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(200)	(0,04)	(1.569)	(0,33)	(4.279)	(0,89)	-1,0%
Taxa de administração e performance	(163)	(0,03)	(1.475)	(0,31)	(4.094)	(0,85)	-1,0%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas) ¹	(104)	(0,02)	(598)	(0,12)	(1.067)	(0,22)	-0,3%
Receitas financeiras	67	0,01	504	0,10	882	0,18	0,2%
Resultado	3.915	0,81	26.377	5,47	46.877	9,72	11,4%
Resultado acumulado	2.502	0,52	(1.530)	(0,32)	(2.634)	(0,55)	-0,6%
Dividendos a distribuir	6.417	1,33	24.846	5,15	44.243	9,17	10,8%

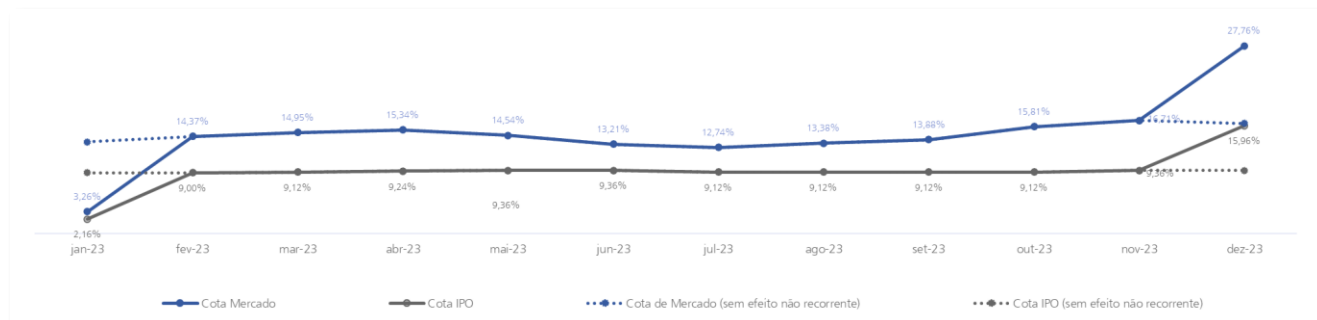
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
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:



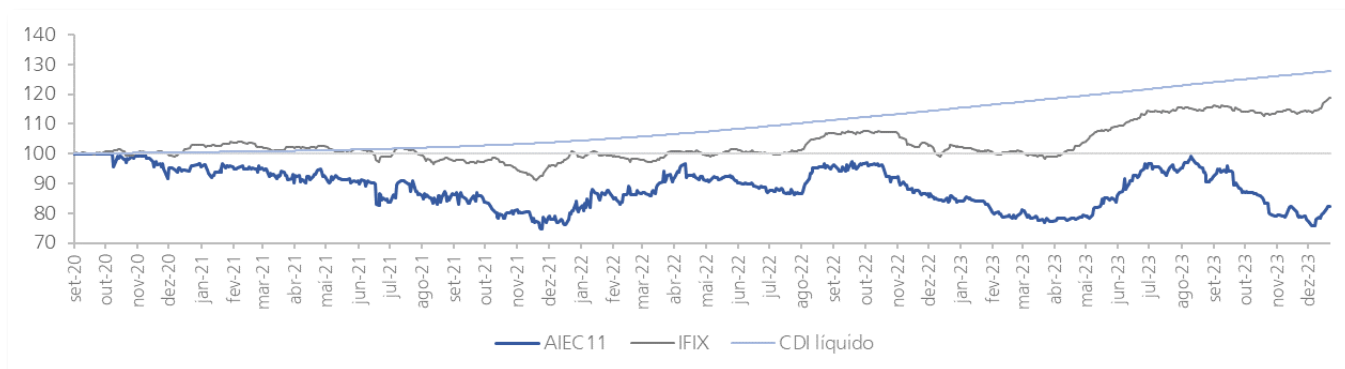
¹ Nas despesas acumuladas do ano, o Fundo contou com serviço de Formador de Mercado que foi descontinuado em Junho de 2023.

Resultados

Considerando o valor de mercado em 28/dez/23 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-14,75%**, comparado a **18,84%** do IFIX e **27,76%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 28-dez-2023	Desempenho			
	Início	12 meses	2023	Mês
Desde	8-set-20	29-dez-22	29-dez-22	30-nov-23
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$69,45	R\$69,45	R\$56,00
Valor final (R\$) [B]	R\$57,50	R\$57,50	R\$57,50	R\$57,50
Rendimentos totais (R\$) [C]	27,75	9,17	9,17	1,33
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	27,75%	13,20%	13,20%	2,38%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-42,50%	-17,21%	-17,21%	2,68%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-14,75%	-4,00%	-4,00%	5,05%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-42,50%	-17,21%	-17,21%	2,14%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-14,75%	-4,00%	-4,00%	4,52%
IFIX	18,84%	15,49%	15,49%	4,25%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	118,89%
CDI Líquido	27,76%	10,99%	10,99%	0,76%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	593,38%

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 **10,93%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **30,9%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 401,3 milhões** é composto por:

Patrimônio	dez/23	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	390,7	97,3%
Rochavérá Torre D	283,8	71%
Standard Building	106,9	27%
Caixa gerencial	12,3	3,1%
Outros ativos e passivos	- 1,7	-0,4%
Valor patrimonial total	401,3	100%
Valor patrimonial por cota	83,18	

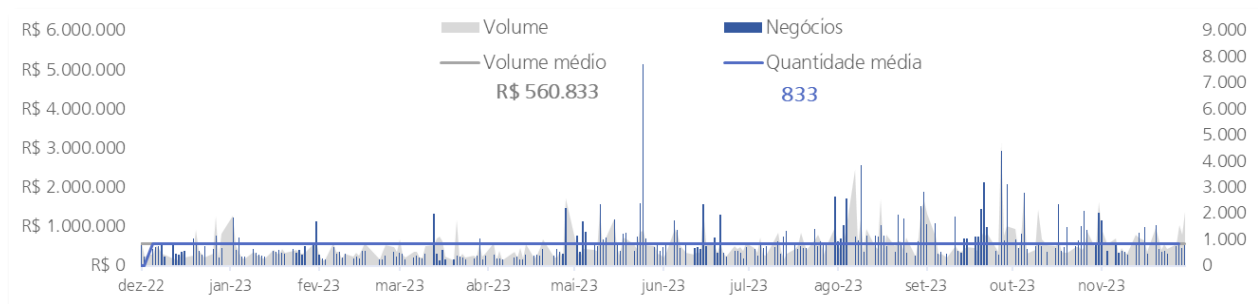
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em dezembro foi de **R\$ 912,9 mil**, sendo 63% acima da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 560,8 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **46,6%** em 12 meses (16.793 cotistas em 31/dez/23 vs. 11.456 em 31/dez/22).

Negociação	12 meses	2023	dez/23
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	141.275	141.275	17.345
Quantidade de negócios	225.548	225.548	16.114
Giro (% do total de cotas)	46,48%	46,48%	6,52%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo³:



Fonte: ComDinheiro

² Cota patrimonial de 29/dez/2023 de R\$ 83,18, sendo que os laudos de avaliação são de dez/23.

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

Receitas

/ O portfólio conta com **0%** de vacância. Contratos de locação por ativo:

	Inquilino	% do total*	Ocupação	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL	Tipo	WAULT
Rochaverá Torre D	Dow	72,5%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	3,1 Anos
Standard**	IBMEC	27,5%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
		100%	100%						

Portfólio

Rochaverá Diamond 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 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% locada 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.

1.1 Comunicado ao Mercado – 26/out

Após meses de tratativas e em estágio avançado de negociação, o inquilino decidiu por não renovar o contrato no Rochaverá Torre D, conforme comunicado ao mercado. A Torre D do Rochaverá com 14.648m², a de propriedade do Fundo, está 100% locada para a Dow Química em um contrato atípico até jan/2025.

Este processo sobre a renovação do aluguel ocorreu com mais de um ano de antecedência em relação ao término do contrato vigente, de forma que a gestão passa a intensificar os esforços comerciais para manter a ocupação no imóvel. A antecedência frente ao término do contrato permite uma estratégia comercial estruturada, otimizando as condições de locação no imóvel.

O Rochaverá é um complexo corporativo AAA icônico, com qualidade técnica e localização que o posiciona como o melhor ativo da região da Chucrí Zaidan.

A Autonomy foi responsável pelo desenvolvimento do complexo Rochaverá, atuando na gestão do complexo desde seu lançamento e com conhecimento profundo sobre suas características, especificações técnicas e potencial do ativo. O complexo possui diversos diferenciais, como acesso ao transporte público, a uma vasta oferta de serviços e certificação LEED Gold, e por isso conta com mais de 40 inquilinos de alta qualidade (BASF, CBRE, Hyundai, Mastercard, BV, entre outros) e demanda contínua para novas locações.

1.2 Estratégia de Comercialização

O Gestor vem desenvolvendo e implementando ativamente a estratégia de comercialização do Rochaverá Torre D, buscando as melhores condições de locação para o Fundo. A estratégia usa como base:

- / **Análise do mercado**
Análises proprietárias baseadas em dados internos, com mais de 1.600 imóveis analisados e 12 milhões de m²
- / **Benchmarking da região**
464 empresas de diferentes setores em um raio de 5km da Chucrí Zaidan, ocupando 1,6 milhão de m²
- / **Definição das empresas/tipo de empresas/corretores alvos**
Priorização de empresas que, por exemplo, ocupem mais de 1.000m², que tenham oportunidade de *flight-to-quality* e/ou *flight-to-price*, ou que possam consolidar sua ocupação em um único imóvel

A abordagem proprietária e comprovada é uma inteligência interna da Autonomy, não sendo compartilhado com terceiros. O resumo do processo e o racional por trás da atuação é:

- / Agenda recorrente de prospecção e relacionamento com inquilinos e potenciais inquilinos
- / Filtro e seleção de empresas alvo com potencial interesse pelo imóvel (seja para a área total ou parcial) baseado em métricas quantitativas e qualitativas
- / Início ou extensão do relacionamento com as empresas e corretores
- / Oferta ativa do imóvel

1.3 Time Comercial Autonomy

Como diferencial para a gestão do Fundo, o Gestor possui time interno especialista em comercialização de imóveis comerciais, com 3 pessoas seniores dedicadas, este time trabalha diretamente com os inquilinos e junto às principais consultorias e corretores do mercado.

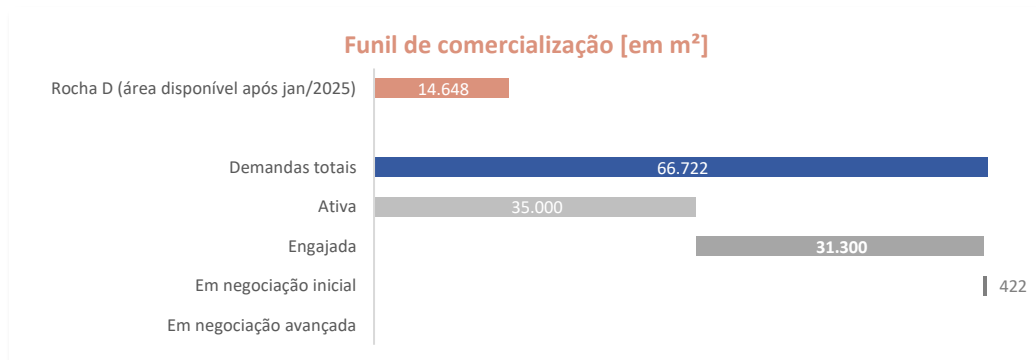
As principais responsabilidades são:

- / Negociações com inquilinos e potenciais inquilinos;
- / Escolha de corretores terceirizados quando for o caso; e
- / Estratégia de comercialização (seja para novos empreendimentos ou se antecipando quando contratos chegando ao término).

1.4 Perspectivas e Pipeline

Em antecipação ao término do contrato, diversas conversas estão em andamento com potenciais inquilinos dos mais variados tipos, sendo que o imóvel pode ser alugado tanto para um único usuário, quanto para múltiplos inquilinos. A locação para mais de um inquilino trará uma diversificação importante na base de inquilinos do Fundo.

Serão mantidas atualizações mensais sobre a comercialização. A demanda atual soma 66.722m², com 18 empresas diferentes, sendo resumida no funil abaixo:



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.

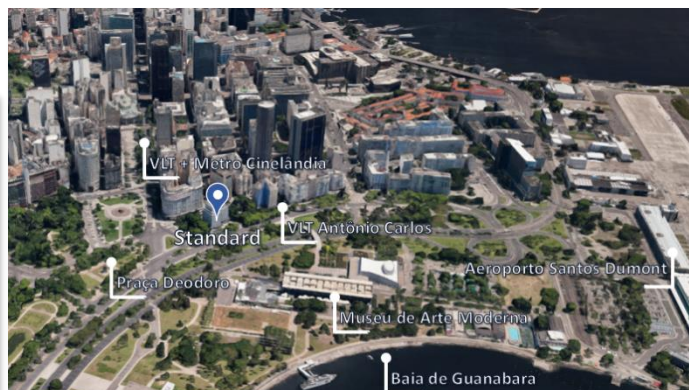
O relatório de julho inclui uma atualização sobre o mercado de escritórios referentes ao 3T23 ([link para o relatório](#)).

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.

Pedido de tutela de urgência pré-arbitral IBMEC (ago/2021) - INDEFERIDO

Em agosto de 2021 o Gestor foi notificado que o inquilino IBMEC ajuizou uma ação com pedido de tutela de urgência pré-arbitral para discutir seu contrato atípico de locação, na modalidade built-to-suit ("Contrato BTS"), referente ao Standard Building ("Medida Cautelar"). A Medida Cautelar instaurada pelo IBMEC teve como objeto a concessão da tutela de urgência pré-arbitral para substituir o IGP-M, previsto expressamente em seu contrato de locação com o Fundo, pelo IPCA, sendo que a discussão de mérito será realizada em sede de arbitragem, conforme previsto no contrato de locação. O aniversário do contrato se deu em julho (base caixa), sendo que o inquilino permanece realizando o pagamento normalmente, mesmo enquanto a Medida Cautelar era decidida.

O pedido de tutela de urgência foi indeferido tanto na primeira quanto na segunda instância. Os autos do processo tramitaram em segredo na justiça.

Arbitragem IBMEC

Após o indeferimento do pedido de tutela de urgência (conforme descrito acima), o IBMEC endereçou em dezembro de 2021 ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá o Requerimento de Arbitragem por meio da qual buscase discutir o Contrato BTS, atualmente em vigor entre o IBMEC e o Fundo, conforme informado no fato relevante de 16/dez/21. Na opinião dos advogados contratados, a chance de perda pelo Fundo é remota e a conclusão está atualmente prevista para ocorrer ao longo do 1º semestre de 2024.

O Gestor e Administradora já tomaram todas as medidas necessárias para defesa e acompanhamento, e ratificam que irão atualizar os cotistas do Fundo e o mercado sobre eventuais próximos andamentos do processo, que segue seu curso normal.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / 29/dez/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (dezembro)
- / 28/dez/2023 – Fato Relevante (Recebimento de Aluguel Antecipado)
- / 28/dez/2023 – Fato Relevante (Reavaliação Anual dos Ativos)
- / 13/dez/2023 – Informe Mensal (novembro)
- / 05/dez/2023 – Relatório Gerencial (novembro)
- / 30/nov/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (novembro)
- / 14/nov/2023 – Informe Trimestral (3T2023)
- / 14/nov/2023 – Informe Mensal (outubro)
- / 07/nov/2023 – Relatório Gerencial (outubro)
- / 31/out/2023 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (outubro)
- / 26/out/2023 – Comunicado ao Mercado – Não renovação contrato DOW Química
- / 11/out/2023 – Informe Mensal (setembro)
- / 03/out/2023 – Relatório Gerencial (setembro)

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 e afiliadas

Quem somos

A Autonomy Investimentos é uma gestora de investimentos de private equity imobiliário fundada em 2007 e **100% dedicada ao mercado brasileiro**. Desde 2007 desenvolvendo ativos de alta qualidade, transformadores em seus contextos.

Quem somos: [link](#)

Nossos ativos: [link](#)

Nosso compromisso com a sustentabilidade: [link](#)

Nossos Fundos: [link](#)



Autonomy Investimentos
autonomyinvestimentos.com.br

Contato
ri@autonomyinvestimentos.com.br

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.

