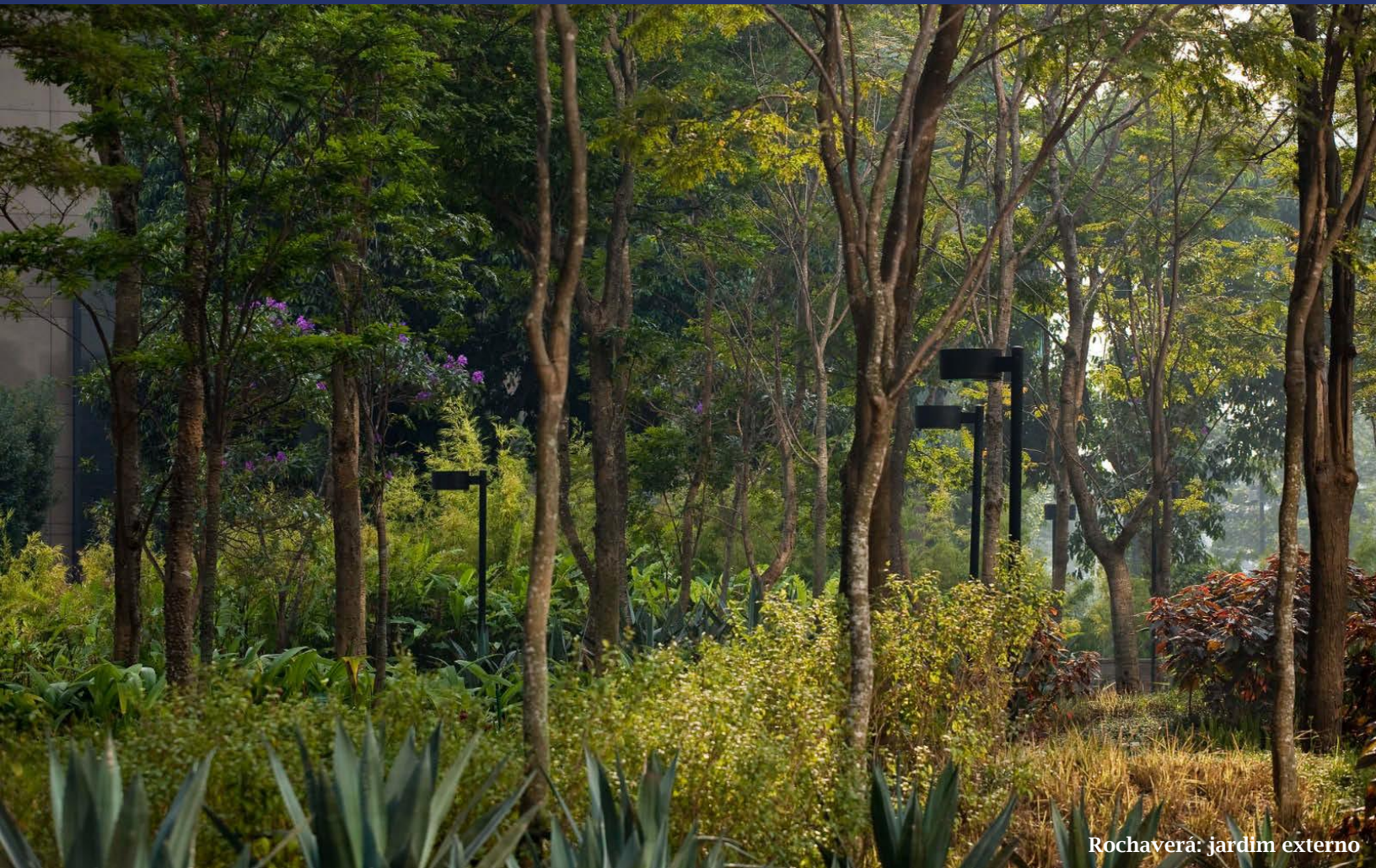


n



Rochaverá: jardim externo

AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Julho 2024

Destaques de Julho

IFIX: No mês de julho o IFIX apresentou uma valorização de 0,51%. No ano, o índice continua em alta, acumulando 1,60%.

AIEC11: O Fundo valorizou **1,89%** no período incluindo os dividendos. A cota fechou o mês em R\$ 54,99, com o deságio para a cota patrimonial em **-34,9%**.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a julho é de **R\$ 0,73/cota**, equivalente a um yield anualizado de **15,93%** considerando a cota de 31/julho.

Comercialização Rochaverá Torre D: O pipeline para potenciais novas locações no imóvel a partir de jan/2025 possui atualmente 97 mil m², sendo 18,3 mil m² em negociação inicial (com propostas enviadas) e 2,5 mil m² em negociação avançada (em discussão de minuta). Veja a página 10 para maiores informações.

Mercado de escritórios 2T24: Conforme resumido nas páginas 3 e 4, o mercado de escritórios em São Paulo apresentou uma absorção líquida no semestre de 104 mil m², número que contribuiu para uma redução na taxa de vacância de 1,9p.p. no período, reforçando o momento de melhora do setor. No Rio de Janeiro, a absorção líquida também foi positiva, com modestos 4 mil m² absorvidos no período.

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\$ 265.326.035 (R\$ 54,99/cota)

Valor patrimonial

R\$ 407.756.727 (R\$ 84,51/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 (julho/24)

R\$ 0,73/cota

Data pagamento dividendo

08/08/2024

Data com-dividendo

31/07/2024

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

ri@autonomyinvestimentos.com.br

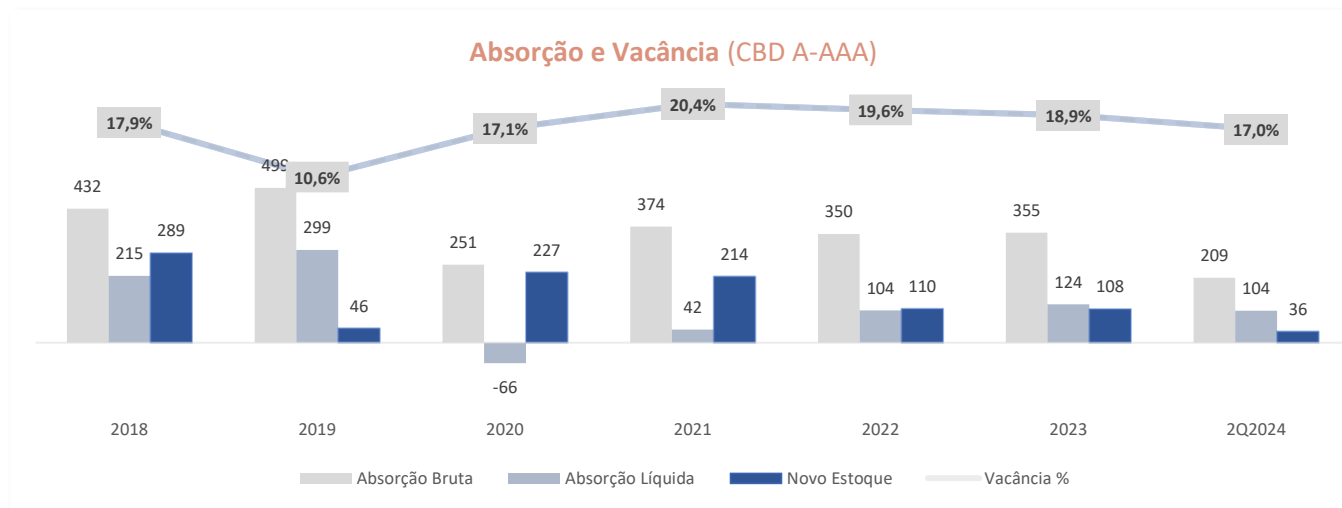
Mercado de Escritórios

Atualização do Mercado de Escritórios 2T24 - São Paulo (A-AAA)¹

Atualmente a quantidade de propriedades mapeadas nas regiões centrais de escritórios (CBD) de São Paulo é de 223, totalizando 4.073 mil m². A absorção líquida no primeiro semestre de 2024 foi positiva em 103,6 mil m² e absorção bruta também foi expressiva, registrando 209 mil m² de novas locações. Foram registrados 36 mil m² entregues nesse 2º trimestre de 2024, mesmo com essas novas entregas a vacância saiu de 18,9% ao final de 2023 para 17,0%.

A região da Chucrí Zaidan teve a maior absorção bruta no semestre, com 44,0 mil m², seguida de perto pela Faria Lima com 44,0 mil m². Já em absorção líquida, a Paulista apresentou maior número chegando a 30,0 mil m², seguida pela Chucrí Zaidan com 29,5 mil m². Na região da Chucrí Zaidan, onde está localizado o Rochavérá Torre D, a vacância caiu 1,5p.p chegando a 24,4%, sem novas entregas até o momento e sem previsão de entregas para o ano. O preço médio pedido na região é de R\$ 84/m². A Faria Lima, região com a menor taxa de vacância (7,2%) e o maior preço médio pedido (R\$ 227/m²), teve absorção líquida de 9,6 mil m².

São 150mil m² previstos de novas entregas para 2024 em ativos A-AAA em regiões centrais de escritórios de São Paulo, bem inferior à média de 195,8 mil m² entre 2014 e 2023. As entregas se concentram principalmente na região da Faria Lima e de Pinheiros, com 37mil m² e 35 mil m², respectivamente.



Regiões CBD	Número de ativos	Estoque Total		Novo Estoque Entregue em 2024	Área Locada	Área Disponível	Taxa de Vacância	Absorção Bruta 2024	Absorção Líquida 2024
		mil m ²	%						
Faria Lima	54	1.054,50	25,89%	7,4	978,8	75,7	7,20%	44	9,7
Paulista	46	586,9	14,41%	8,3	495,3	91,6	15,60%	37,4	30
Chucrí Zaidan	34	896,7	22,01%	-	677,9	218,7	24,40%	44	29,4
Berrini	31	575,9	14,14%	-	482,2	93,7	16,30%	33,2	16,5
Pinheiros	32	438,6	10,77%	20,4	371,2	67,4	15,40%	23,7	5,4
Vila Olímpia	24	283,5	6,96%	-	251	32,4	11,40%	22,8	10,6
Chácara Santo Antônio	12	237,4	5,83%	-	123,2	114,3	48,10%	4,3	2
Total	233	4.073,40		36,2	3.379,60	693,8	17,00%	209,3	103,6

¹ Fonte: Buildings e análise interna Autonomy

Atualização do Mercado de Escritórios 2T24 – Rio de Janeiro (A-AAA)²

No segundo trimestre de 2024, o mercado de escritórios A+ nas regiões centrais do Rio de Janeiro (CBD) registrou uma melhora, marcada por uma absorção líquida positiva de 4 mil m² e uma absorção bruta de 41 mil m², sem novas entregas no período. Esta estabilidade no estoque contribuiu para uma redução na taxa de vacância, que caiu para ainda altos 32,5%. Dentre as regiões, o Centro, onde está localizado o Standard Building, possui o maior estoque com 828 mil m² e a maior taxa de vacância, atingindo 36,4%, com absorção líquida nula no período. Por outro lado, áreas como Lagoa, Leblon e Ipanema, com um estoque muito menor de 26 mil m², apresentaram uma taxa de vacância de apenas 8,0% e uma absorção líquida de 1 mil m².

	Número de ativos	Estoque Total mil m ²	Área Locada mil m ²	Área Disponível mil m ²	Taxa de Vacância %	Absorção Bruta 2024 mil m ²	Absorção Líquida 2024 mil m ²
Centro	53	828	526	302	36,43%	19	0
Lagoa / Leblon / Ipanema	3	26	24	2	8,00%	1	1
Botafogo	10	128	101	26	20,71%	10	2
Portuária	9	216	157	59	27,38%	11	2
Total	75	1.198	809	389	32,50%	41	4

² Fonte: Buildings e análise interna Autonomy

Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de julho é de R\$ 0,73/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de **8,76%** considerando a cota da primeira emissão e de **15,93%** considerando a cota de 31/julho.

Resultado do Fundo	jul/24		Acumulado 2024		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	4.054	0,84	25.634	5,31	10,8%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(82)	(0,02)	(2.243)	(0,50)	-1,0%
Taxa de administração e performance	(153)	(0,03)	(2.241)	(0,50)	-1,0%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas)	(7)	(0,00)	(488)	(0,10)	-0,2%
Receitas financeiras	78	0,02	479	0,10	0,2%
Resultado do mês	3.972	0,82	23.211	4,81	9,8%
Resultado acumulado	(450)	(0,09)	(1.551)	(0,32)	-0,7%
Dividendos a distribuir	3.522	0,73	21.660	4,49	9,1%

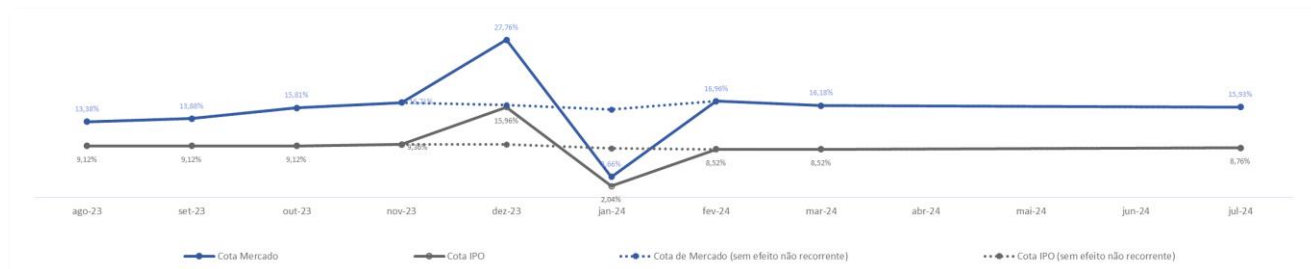
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R\$/cota													
2024	0,17	0,71	0,71	0,71	0,73	0,73	0,73						R\$ 4,49
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:

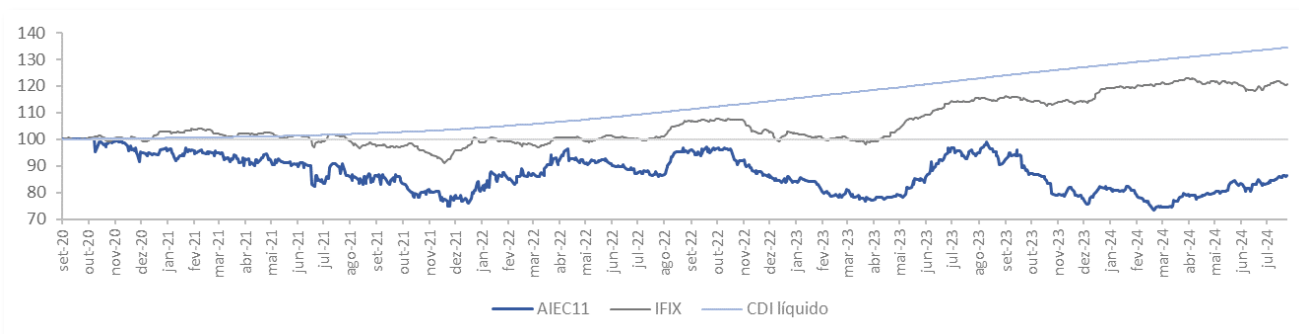


Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/jul/24 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-12,77%**, comparado a **20,75%** do IFIX e **34,44%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-jul-2024	Desempenho			
	Início	12 meses	2024	Mês
Desde	8-set-20	31-jul-23	28-dez-23	28-jun-24
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$71,57	R\$57,50	R\$54,70
Valor final (R\$) [B]	R\$54,99	R\$54,99	R\$54,99	R\$54,99
Rendimentos totais (R\$) [C]	32,24	8,88	4,49	0,73
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	32,24%	12,41%	7,81%	1,33%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-45,01%	-23,17%	-4,37%	0,53%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-12,77%	-10,76%	3,44%	1,86%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-45,01%	-23,17%	-4,37%	0,42%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-12,77%	-10,76%	3,44%	1,76%
IFIX	20,75%	5,49%	1,60%	0,51%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	215,12%	367,13%
CDI Líquido	34,44%	9,66%	5,23%	0,77%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n/a	n/a	65,89%	228,24%

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



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial³, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **16,75%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **34,9%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 407,8 milhões** é composto por:

Patrimônio	jul/24	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	390,7	96%
Rochaverá Torre D	283,8	70%
Standard Building	106,9	26%
Caixa gerencial	11,0	3%
Outros ativos e passivos	6,1	1%
Valor patrimonial total	407,8	100%
Valor patrimonial por cota	84,51	

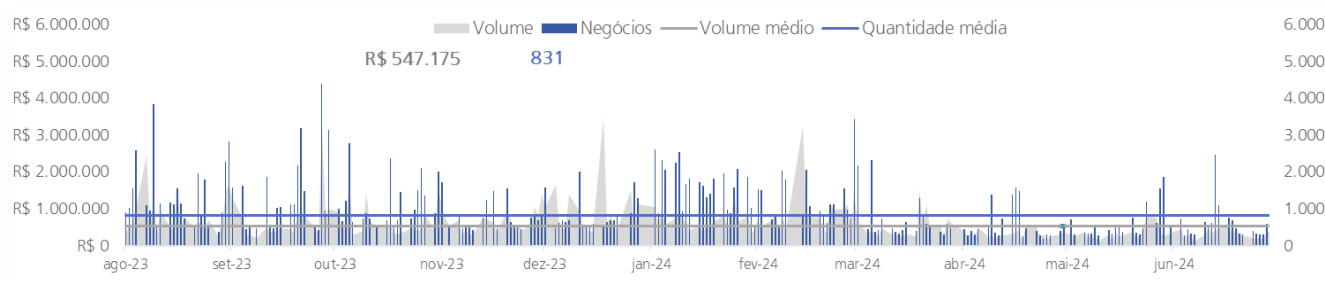
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em julho foi de **R\$ 317,6 mil**, sendo 42% abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 547,2 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **25%** em 12 meses (17.667 cotistas em 28/jun/24 vs. 14.479 em 31/jun/23).

Negociação	12 meses	2024	jul/24
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	146.205	69.563	7.305
Quantidade de negócios	237.324	121.011	9.210
Giro (% do total de cotas)	52,85%	27,17%	2,81%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo⁴:



Fonte: ComDinheiro

³ Cota patrimonial de 31/jul/24 de R\$ 84,51, sendo que os laudos de avaliação são de dezembro/23.

⁴ Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

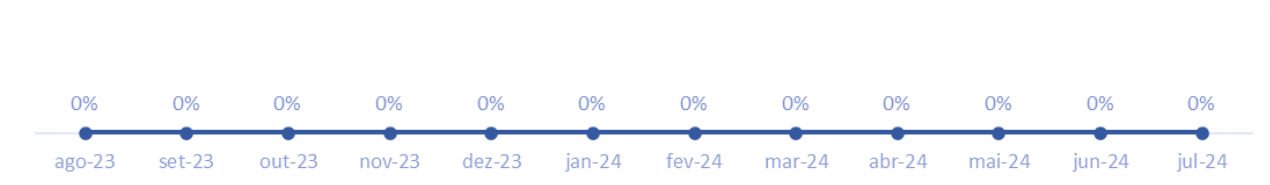
Receitas

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	71,9%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	2,6 Anos
Standard**	IBMEC	28,1%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
		100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de julho/24. **O contrato do Standard a partir de jun/25 passa a ser típico, com vencimento em 2032.

Inadimplência e vacância:



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 certificações de sustentabilidade LEED Platinum (O&M) e Gold (Core and Shell). 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/23

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.

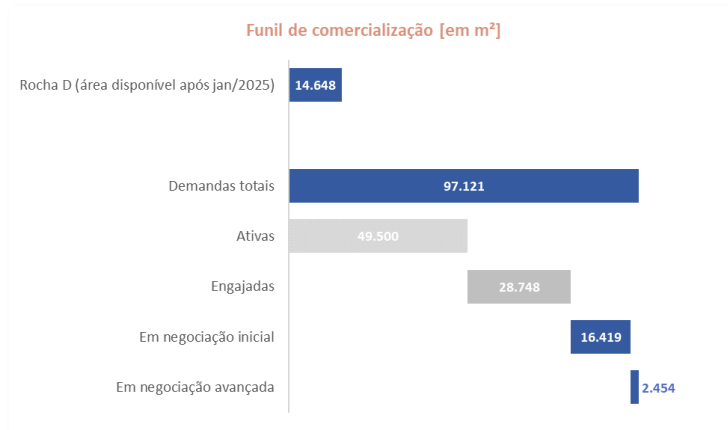
As principais responsabilidades são:

- / 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.

A demanda atual soma 97.121m², com 31 empresas diferentes, sendo resumida no funil abaixo:



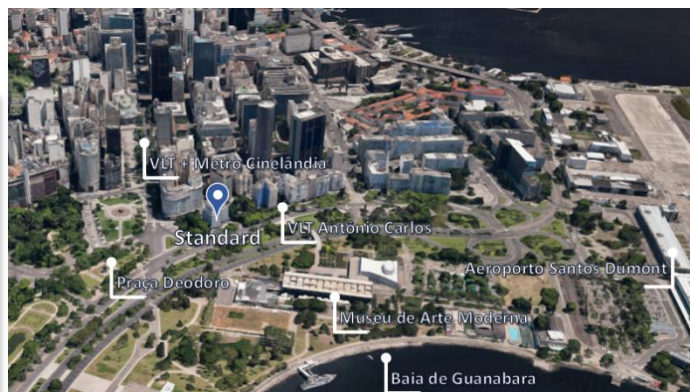
Descrição das demandas: 'Ativas' em conversas iniciais; 'Engajadas' visita e/ou reunião realizada; 'Em negociação inicial' proposta comercial enviada; 'Em negociação avançada' em discussão de minuta.

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.

Arbitragem IBMEC - INDEFERIDO

Em maio de 2024, foi finalizada a Arbitragem com o IBMEC, com resultado favorável ao Fundo. Conforme fato relevante de 03/jun/24, os pedidos do IBMEC foram indeferidos pelo Tribunal Arbitral, mantendo os termos do Contrato BTS inalterados.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / [31/jul/2024](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (julho)
- / [15/jul/2024](#) – Informe Mensal (junho)
- / [05/jul/2024](#) – Informe Trimestral (4T2023)
- / [03/jul/2024](#) – Relatório Gerencial (junho)
- / [28/jun/2024](#) – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (junho)
- / [14/jun/2024](#) – Informe Mensal (maio)
- / [05/jun/2024](#) – Relatório Gerencial (maio)
- / [03/jun/2024](#) – Fato Relevante – Arbitragem IBMEC
- / [31/mai/2024](#) – Comunicado ao mercado – Distribuição de Rendimentos (maio)
- / [15/mai/2024](#) – Informe trimestral (1T2024)
- / [15/mai/2024](#) – Informe Mensal (abril)
- / [06/mai/2024](#) – Relatório Gerencial (abril)
- / [02/mai/2024](#) – Ata da Assembleia (AGO)

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.

