

n



Rochaverá: jardim externo

AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial
/ Outubro 2024

Destaques de Outubro

IFIX: No mês de outubro o IFIX sofreu uma desvalorização de 3,06%. No acumulado do ano, o resultado é negativo em 3,23 %.

AIEC11: O Fundo acompanhou a tendência do IFIX em outubro e desvalorizou **11,82%** no período incluindo os dividendos. A cota fechou o mês em R\$ 46,40, com o deságio para a cota patrimonial em **-45,37%**.

Distribuição de dividendos: A distribuição relativa a outubro é de **R\$ 0,62/cota**, equivalente a um yield anualizado de **16,03%** considerando a cota de 31/outubro. A redução comparada ao mês anterior se deve à postergação de um dos aluguéis da Dow para janeiro, conforme descrito abaixo.

Distrato Dow: O Fundo negociou com o inquilino para assumir a responsabilidade pela desmobilização do imóvel e receberá do inquilino o custo estimado de desmobilização. Em outubro, o Fundo já recebeu parte do valor acordado.

Ainda como parte da negociação, a Dow continuará arcando com o aluguel e os encargos locatícios até o vencimento original do contrato, sendo que o aluguel de novembro terá seu vencimento postergado de dezembro para janeiro. O efeito desta postergação será dividido nos três últimos meses do ano, explicando a redução da distribuição para R\$ 0,63/cota em outubro.

O Fundo passa a ser responsável pelas obras de desmobilização e realizará em paralelo adequações ao Imóvel, continuando a estratégia de locação do Imóvel.

Comercialização Rochaverá Torre D: O pipeline para potenciais novas locações no imóvel a partir de jan/2025 possui atualmente 112,1 mil m², sendo 28,8 mil m² em negociação inicial (com propostas enviadas) e 3,9 mil m² em negociação avançada (em discussão de minuta). Veja a página 10 para maiores informações.

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\$ 223.879.397 (R\$46,40/cota)

Valor patrimonial

R\$ 409.800.231 (R\$ 84,93/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 (outubro/24)

R\$ 0,62/cota

Data pagamento dividendo

08/11/2024

Data com-dividendo

31/10/2024

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

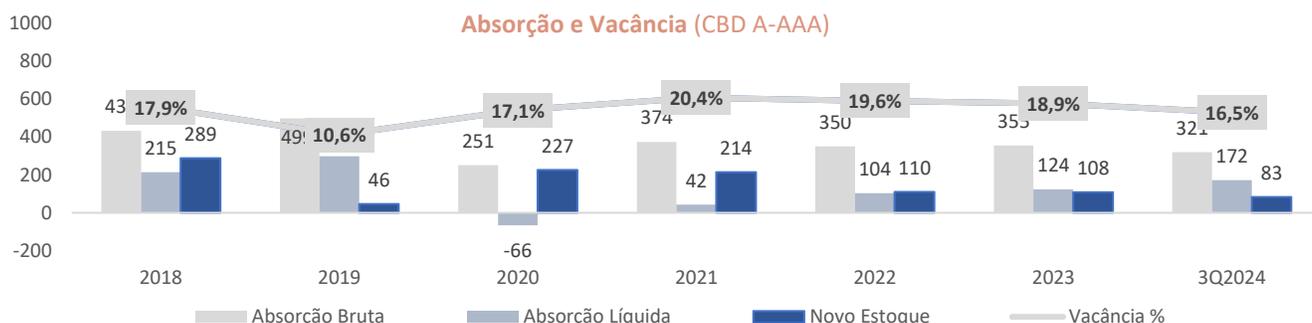
ri@autonomyinvestimentos.com.br

Mercado de Escritórios

Atualização do Mercado de Escritórios 3T24 - São Paulo (A-AAA)¹

Atualmente a quantidade de propriedades mapeadas nas regiões centrais de escritórios (CBD) de São Paulo é de 233, totalizando 4.133 mil m². A absorção líquida até o terceiro trimestre de 2024 foi positiva em 172,2 mil m², com uma absorção bruta também expressiva, registrando 320,5 mil m² de novas locações. Foram entregues 18 mil m² no 3º trimestre de 2024 e, mesmo com essas novas entregas, a vacância reduziu 2,4p.p., de 18,9% ao final de 2023 para 16,5%.

A região da Chucri Zaidan teve a maior absorção bruta no semestre, com 76,1 mil m², seguida de perto pela Faria Lima com 62,6 mil m². A Chucri Zaidan também apresentou o maior número de absorção líquida chegando a 54,6 mil m², seguida pela Paulista 45,6 mil m². Na região da Chucri Zaidan, onde está localizado o Rochaverá Torre D, a vacância caiu 2,1 p.p. chegando a 22,3%, sem novas entregas até o momento e sem previsão de entregas para o ano, o preço médio pedido na região é de R\$ 88,4/m², apresentando um aumento de aproximadamente R\$4,0/m². Já a região da Faria Lima, que possui a menor taxa de vacância (9,7%) e o maior preço médio pedido (R\$ 240,6/ m²), teve absorção líquida 9,6 mil m².



Regiões CBD	Número de ativos	Estoque Total	Área Locada	Área Disponível	Taxa de Vacância	Absorção Bruta 2024	Absorção Líquida 2024
		mil m ²	mil m ²	mil m ²	%	mil m ²	mil m ²
Faria Lima	56	1.091,0	985,0	106,0	9,7%	62,6	16,2
Paulista	46	589,8	509,9	80,0	13,6%	57,0	45,6
Chucri Zaidan	35	909,4	706,9	202,5	22,3%	76,1	54,6
Berrini	31	575,9	484,4	91,5	15,9%	43,6	20,3
Pinheiros	33	445,4	389,4	56,0	12,6%	44,9	22,6
Vila Olímpia	24	283,5	251,3	32,1	11,3%	29,1	10,9
Chácara Santo Antônio	12	237,4	123,2	114,3	48,1%	7,2	2,0
Total	233	4.132,5	3.379,6	682,5	16,5%	320,5	172,2

Atualização do Mercado de Escritórios 3T24 – Rio de Janeiro (A-AAA)¹

No terceiro trimestre de 2024, o mercado de escritórios A+ nas regiões centrais do Rio de Janeiro (CBD) registrou números positivos, com uma queda na taxa de vacância. Dentre as regiões, o Centro, onde está localizado o Standard Building, possui o maior estoque 841 mil m² e a maior taxa de vacância 35,23%. Com apenas 3 ativos e um estoque significativamente menor de 26 mil m², Lagoa, Leblon e Ipanema, apresentaram uma taxa de vacância de apenas 8,0% e uma absorção líquida de 1 mil m².

Regiões CBD	Número de ativos	Estoque Total	Área Locada	Área Disponível	Taxa de Vacância	Absorção Bruta 2024	Absorção Líquida 2024
		mil m ²	mil m ²	mil m ²	%	mil m ²	mil m ²
Centro	54	841	544	296	35,23%	19	0
Lagoa / Leblon / Ipanema	3	26	24	2	8,00%	1	1
Botafogo	10	128	110	18	14,13%	10	2
Portuária	9	216	159	57	26,44%	11	2
Total	76	1.211	837	374	30,85%	41	4

¹ Fonte: Buildings e análise interna Autonomy

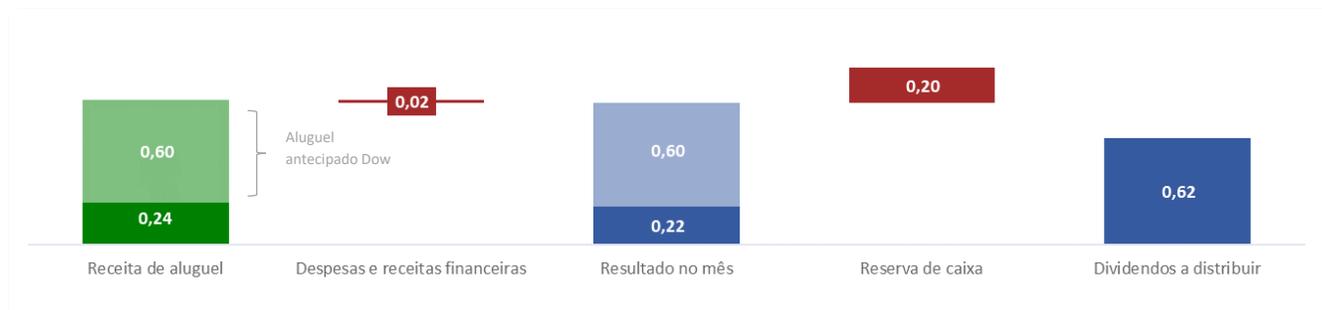
Desempenho do Fundo

Dividendos

A distribuição de dividendos de outubro é de **R\$ 0,62/cota**, equivalente a um dividend yield anualizado de **7,44%** considerando a cota da primeira emissão e de **16,03%** considerando a cota de 31/outubro.

Resultado do Fundo	out/24		Acumulado no semestre		Acumulado 2024		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	1.169	0,24	16.203	3,36	37.783	7,83	11,1%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(92)	(0,02)	39	0,01	(2.277)	(0,47)	-0,7%
Taxa de administração e performance	(163)	(0,03)	(667)	(0,14)	(2.928)	(0,61)	-0,9%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas) ²	(38)	(0,01)	336	0,07	(145)	(0,03)	0,0%
Receitas financeiras	109	0,02	370	0,08	796	0,16	0,2%
Resultado do mês	1.077	0,22	16.243	3,37	35.506	7,36	10,4%
Resultado acumulado	1.915	0,40	(2.685)	(0,56)	(3.810)	(0,79)	-1,1%
Dividendos a distribuir	2.991	0,62	13.558	2,81	31.696	6,57	9,3%

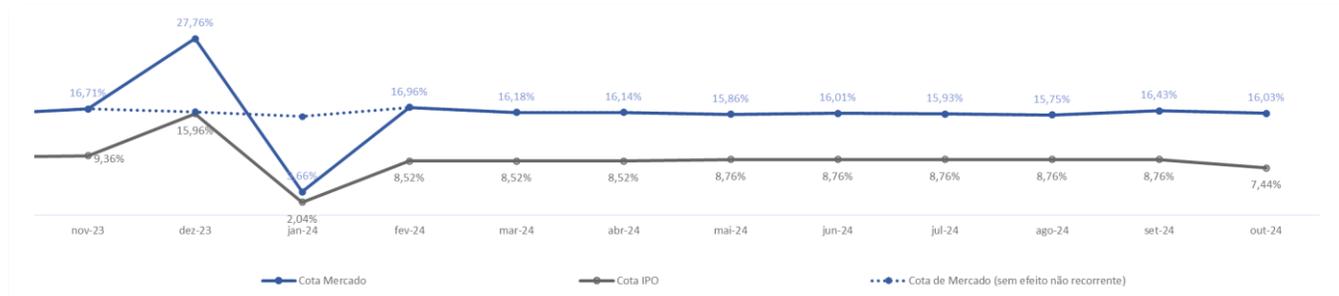
Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]²:



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	0,73	0,73	0,62			R\$ 6,57
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	-	0,54	0,57	0,57	R\$ 1,68							

Dividend Yield anualizado:



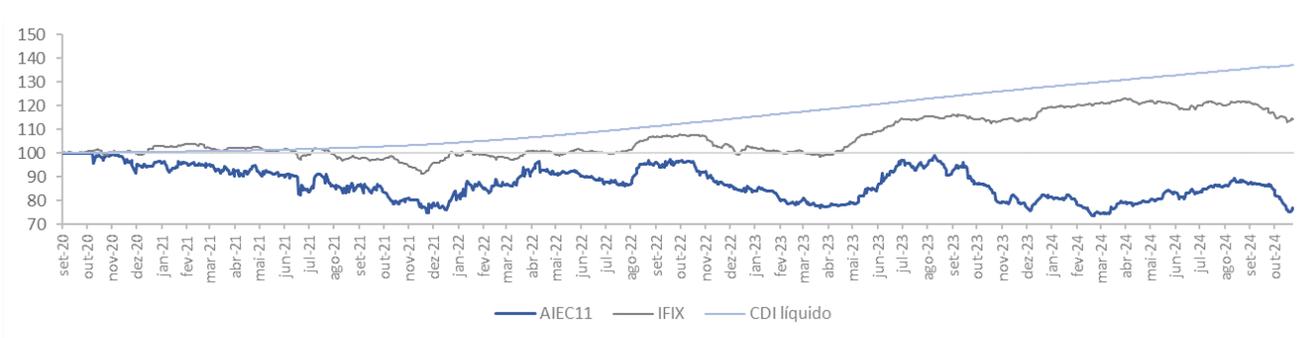
² A Dow Química, locatária do Rochavérá Torre D, havia antecipado o pagamento do aluguel referente a outubro, por isso a receita do mês foi inferior.

Resultados

Considerando o valor de mercado em 31/out/24 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-19,28%**, comparado **15,00%** do IFIX e **37,46 %** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 31-out-2024	Desempenho			
	Início	12 meses	2024	Mês
Desde	8-set-20	31-out-23	28-dez-23	30-set-24
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$57,70	R\$57,50	R\$53,32
Valor final (R\$) [B]	R\$46,40	R\$46,40	R\$46,40	R\$46,40
Rendimentos totais (R\$) [C]	34,32	8,68	6,57	0,62
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	34,32%	15,04%	11,43%	1,16%
Ganho de capital bruto [E = B / A - 1]	-53,60%	-19,58%	-19,30%	-12,98%
Rentabilidade Bruta [D + E]	-19,28%	-4,54%	-7,88%	-11,82%
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-53,60%	-19,58%	-19,30%	-12,98%
Rentabilidade Líquida [D + F]	-19,28%	-4,54%	-7,88%	-11,82%
IFIX	15,00%	1,84%	-3,23%	-3,06%
Rentabilidade em % do IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a
CDI Líquido	37,46%	9,21%	7,59%	0,79%
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/20):



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial³, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **19,25%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **45,37%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 409,8 milhões** é composto por:

Patrimônio	out/24	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	390,7	95%
Rochaverá Torre D	283,8	69%
Standard Building	106,9	26%
Caixa gerencial	17,8	4%
Outros ativos e passivos	1,3	0%
Valor patrimonial total	409,8	100%
Valor patrimonial por cota	84,93	

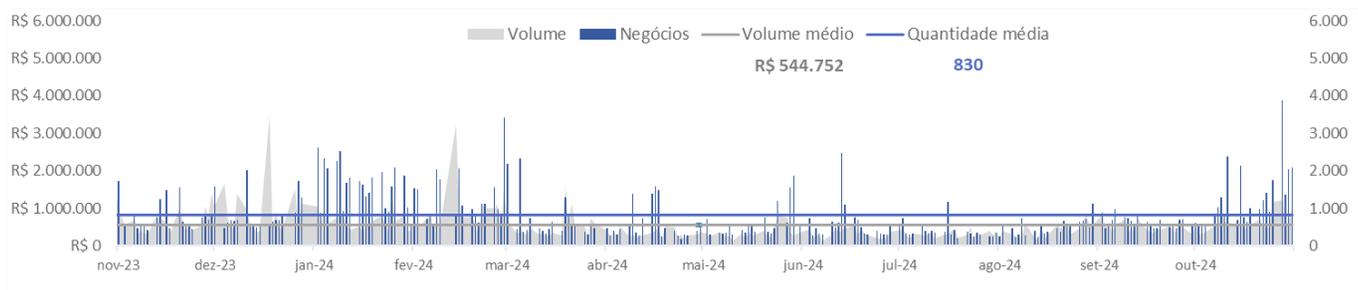
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em outubro foi de **R\$ 619,9 mil**, sendo 13,8% abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 544,8 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **17,6%** em 12 meses (18.699 cotistas em 30/set/24 vs. 15.900 em 29/set/23).

Negociação	12 meses	2024	out/24
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	133.370	103.232	14.257
Quantidade de negócios	206.726	174.700	29.446
Giro (% do total de cotas)	51,88%	40,68%	6,11%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo⁴:



Fonte: ComDinheiro

³ Cota patrimonial de 31/out/24 de R\$ 84,93, sendo que os laudos de avaliação são de dezembro/23.

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

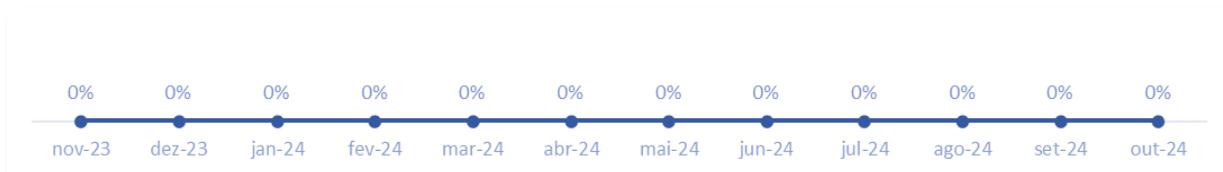
Receitas

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

	Inquilino	% do total*	Ocupação [ABL]	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL (m ²)	Tipo	WAULT
Rochaverá Torre D	Dow	71,9%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	2,4 Anos
Standard**	IBMEC	28,1%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
Total vigente		100%	100%				22.989		
Pré-locação Rochaverá Torre D	Smurfit		15,5%	2029	Setembro	IPCA positivo	2.270	Típico	

*Baseado nas receitas de outubro/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).

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.

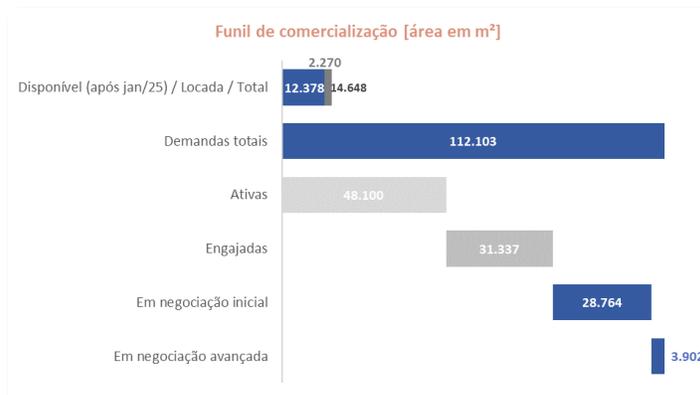
As principais responsabilidades são:

- / 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, a locação para mais de um inquilino trará uma diversificação importante na base de inquilinos do Fundo.

A demanda atual soma 112.103 m², com 37 empresas diferentes, sendo resumida no funil abaixo:



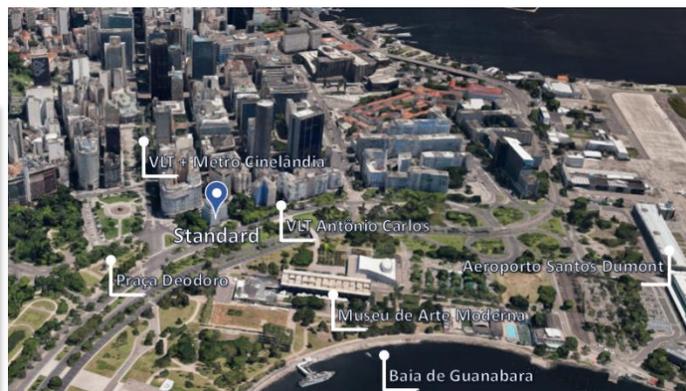
Descrição das demandas: 'Ativas' em conversas iniciais; 'Engajadas' visita e/ou reunião realizada; 'Em negociação inicial' proposta comercial enviada; 'Em negociação avançada' em discussão de minuta.

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.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- / **31/out/2024** - Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (outubro)
- / **21/out/2024** – Informe Mensal (setembro)
- / **03/out/2024** - Relatório Gerencial (setembro)
- / **02/out/2024** – Informe Mensal (agosto)
- / **30/set/2024** - Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (setembro)
- / **13/set/2024** – Informe Mensal (agosto)
- / **10/set/2024** – Fato Relevante – Novo contrato de locação
- / **04/set/2024** – Relatório Gerencial (agosto)
- / **30/ago/2024** – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (agosto)
- / **15/ago/2024** – Informe Mensal (julho)
- / **14/ago/2024** – Informe Trimestral (2T2024)
- / **05/ago/2024** – Relatório Gerencial (julho)

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.

