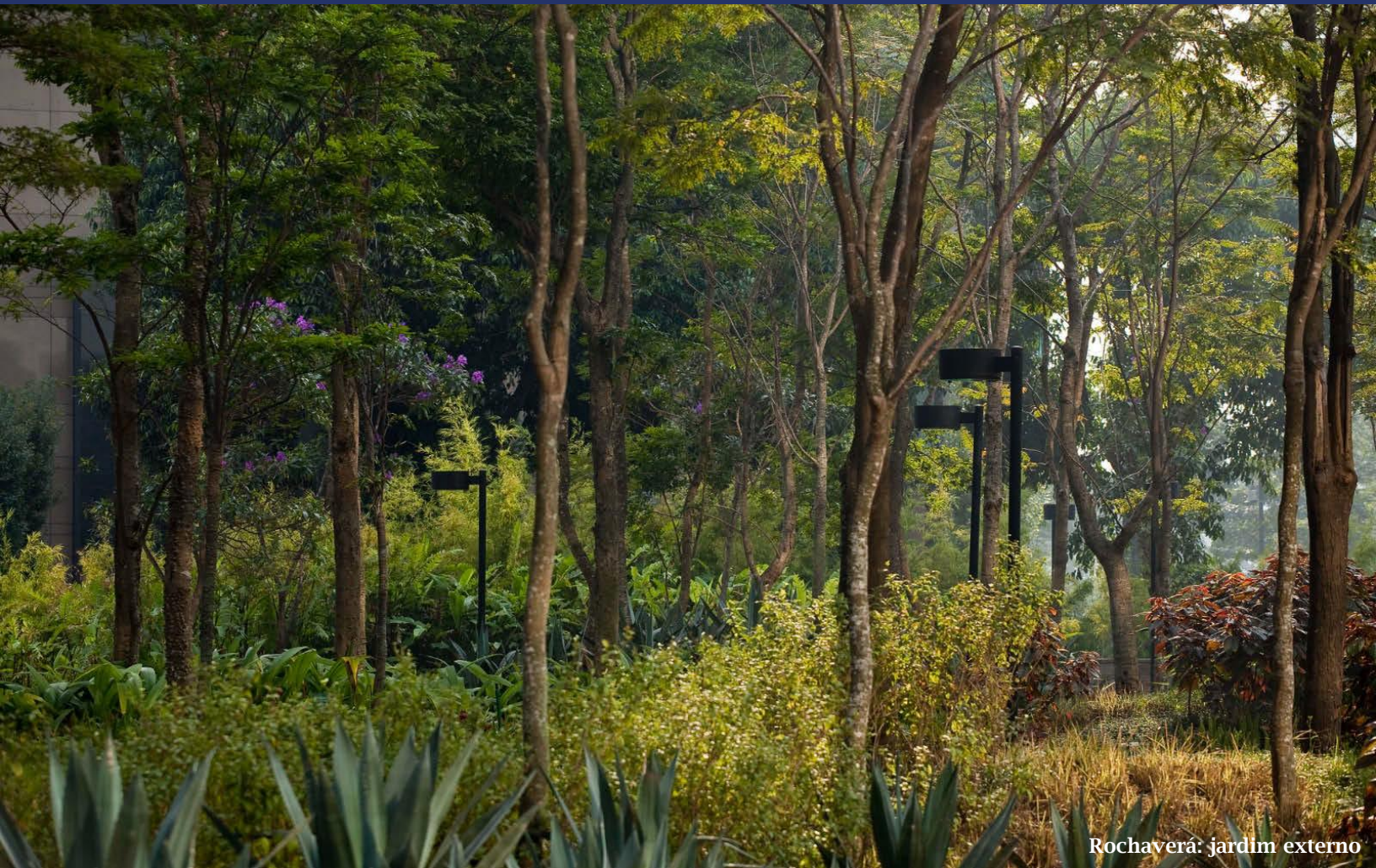


n



Rochaverá: jardim externo

## AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII



Relatório Gerencial

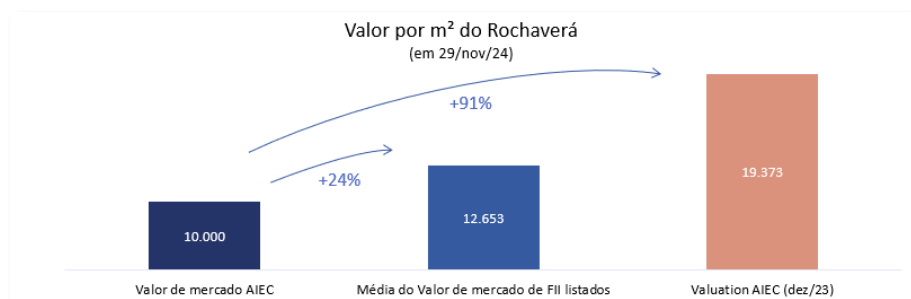
/ Novembro 2024

## Destaques de Novembro

**IFIX:** No mês de novembro o IFIX sofreu uma desvalorização de 2,09%. No acumulado do ano, o resultado é negativo em 5,26%.

**AIEC11:** O Fundo valorizou **0,65%** no período incluindo os dividendos. A cota fechou o mês em R\$ 46,08, com o deságio para a cota patrimonial em **-45,95%**. Na visão do Gestor, esse deságio é desproporcionalmente elevado, especialmente quando analisada a qualidade dos ativos que compõem o portfólio. Conforme destacado no gráfico abaixo, o valor de mercado do Rochaverá Torre D (R\$ 10.018/m<sup>2</sup>) é significativamente inferior tanto à média dos valores de mercado de outros fundos listados com ativos no Rochaverá (R\$ 12.653/m<sup>2</sup>) quanto ao seu valuation (R\$ 19.373/m<sup>2</sup>). Isso reforça a percepção de que o desconto aplicado à cota do Fundo é desalinhado com os fundamentos dos ativos.

O *cap rate* implícito do Rochaverá Torre D no AIEC é de **14,0%**, comparável ao *cap rate* médio das últimas transações em São Paulo de **7,88%**.



**Distribuição de dividendos:** A distribuição relativa a novembro é de **R\$ 0,62/cota**, equivalente a um yield anualizado de **16,15%** considerando a cota de 29/novembro.

**Locação Rochaverá:** Conforme divulgado no Fato Relevante de 27/nov/24, foi firmado um aditivo ao contrato com o grupo Smurfit Westrock, para aumentar a área de locação em 570,56 m<sup>2</sup>. Com a expansão, o grupo passará a ocupar também o mezanino, totalizando uma pré-locação de 19,4% no Rochaverá Torre D.

**Comercialização Rochaverá Torre D:** O pipeline para potenciais novas locações no imóvel possui atualmente 114,1 mil m<sup>2</sup>, sendo 24,1 mil m<sup>2</sup> em negociação inicial (com propostas enviadas) e 3,0 mil m<sup>2</sup> 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 Ltda<sup>1</sup>

### Administrador

MAF DTVM S.A.

### Website

[autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/](https://autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/)

### Contato

ri@autonomyinvestimentos.com.br

### Valor de mercado

R\$ 222.335.401 (R\$46,08/cota)

### Valor patrimonial

R\$ 411.360.606 (R\$ 85,26/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 (novembro/24)

R\$ 0,62/cota

### Data pagamento dividendo

09/12/2024

### Data com-dividendo

29/11/2024

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

[ri@autonomyinvestimentos.com.br](mailto:ri@autonomyinvestimentos.com.br)

## Desempenho do Fundo

### Dividendos

A distribuição de dividendos de novembro é de **R\$ 0,62/cota**, equivalente a um dividend yield anualizado de **7,44%** considerando a cota da primeira emissão e de **16,15%** considerando a cota de 29/novembro.

Resultado do Fundo	nov/24		Acumulado no semestre		Acumulado 2024		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	7.009 <sup>1</sup>	1,45	23.213	4,81	44.793	9,28	11,9%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	(94)	(0,02)	(54)	(0,01)	(2.371)	(0,49)	-0,6%
Taxa de administração e performance	(162)	(0,03)	(829)	(0,17)	(3.090)	(0,64)	-0,8%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas)	(49)	(0,01)	287	0,06	(194)	(0,04)	-0,1%
Receitas financeiras	118	0,02	488	0,10	913	0,19	0,2%
<b>Resultado do mês</b>	<b>6.916</b>	<b>1,43</b>	<b>23.159</b>	<b>4,80</b>	<b>42.421</b>	<b>8,79</b>	<b>11,2%</b>
<b>Resultado acumulado</b>	<b>(3.924)</b>	<b>(0,81)</b>	<b>(6.611)</b>	<b>(1,37)</b>	<b>(7.736)</b>	<b>(1,60)</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Dividendos a distribuir</b>	<b>2.991</b>	<b>0,62</b>	<b>16.547</b>	<b>3,43</b>	<b>34.685</b>	<b>7,19</b>	<b>9,2%</b>

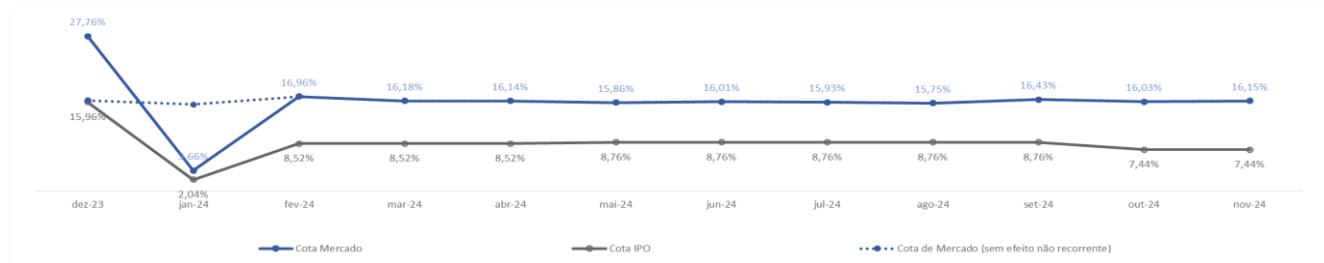
### Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]¹:



### 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	0,62		<b>R\$ 7,19</b>
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	<b>R\$ 9,17</b>
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	<b>R\$ 9,83</b>
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	<b>R\$ 7,07</b>
2020	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-	0,54	0,57	0,57	<b>R\$ 1,68</b>

### Dividend Yield anualizado:



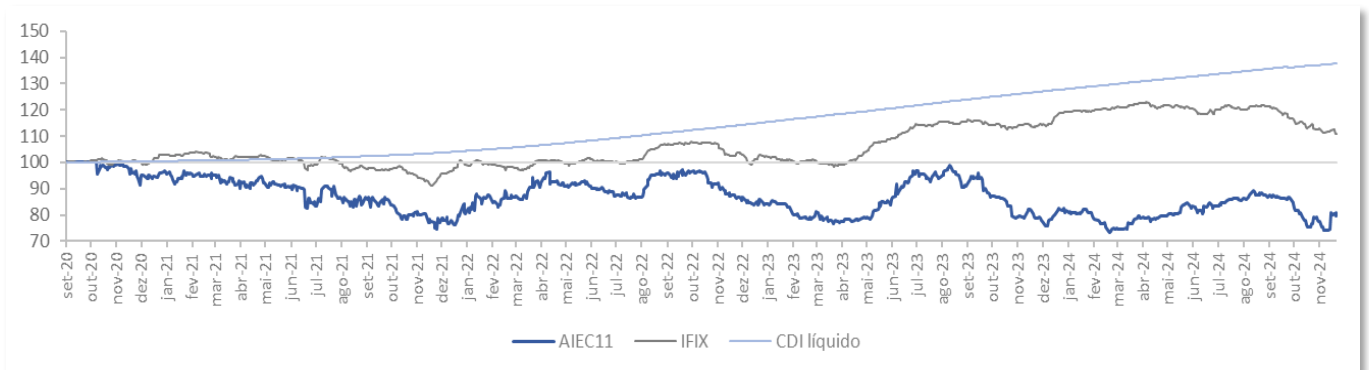
¹ A DOW Química, locatária do Rochavérá Torre D, está com um pagamento antecipado de aluguel.

## Resultados

Considerando o valor de mercado em 29/nov/24 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-18,98%**, comparado **12,60%** do IFIX e **38,39%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 29-nov-2024	Desempenho			
	Início	12 meses	2024	Mês
Desde	8-set-20	30-nov-23	28-dez-23	31-out-24
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$56,00	R\$57,50	R\$46,40
Valor final (R\$) [B]	R\$46,08	R\$46,08	R\$46,08	R\$46,08
Rendimentos totais (R\$) [C]	34,94	8,52	7,19	0,62
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	34,94%	15,21%	12,50%	1,34%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-53,92%	-17,71%	-19,86%	-0,69%
<b>Rentabilidade Bruta [D + E]</b>	<b>-18,98%</b>	<b>-2,50%</b>	<b>-7,36%</b>	<b>0,65%</b>
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-53,92%	-17,71%	-19,86%	-0,69%
<b>Rentabilidade Líquida [D + F]</b>	<b>-18,98%</b>	<b>-2,50%</b>	<b>-7,36%</b>	<b>0,65%</b>
IFIX	12,60%	-1,23%	-5,26%	-2,09%
<b>Rentabilidade em % do IFIX</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
CDI Líquido	38,39%	9,14%	8,32%	0,67%
<b>Rentabilidade em % do CDI Líquido</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>96,19%</b>

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



Fonte: ComDinheiro

## Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial<sup>2</sup>, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **20,20%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **45,95%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 411,4 milhões** é composto por:

Patrimônio	nov/24	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	390,7	95%
Rochaverá Torre D	283,8	69%
Standard Building	106,9	26%
Caixa gerencial	24,3	6%
Outros ativos e passivos	-3,6	-1%
<b>Valor patrimonial total</b>	<b>411,4</b>	<b>100%</b>
<b>Valor patrimonial por cota</b>	<b>85,26</b>	

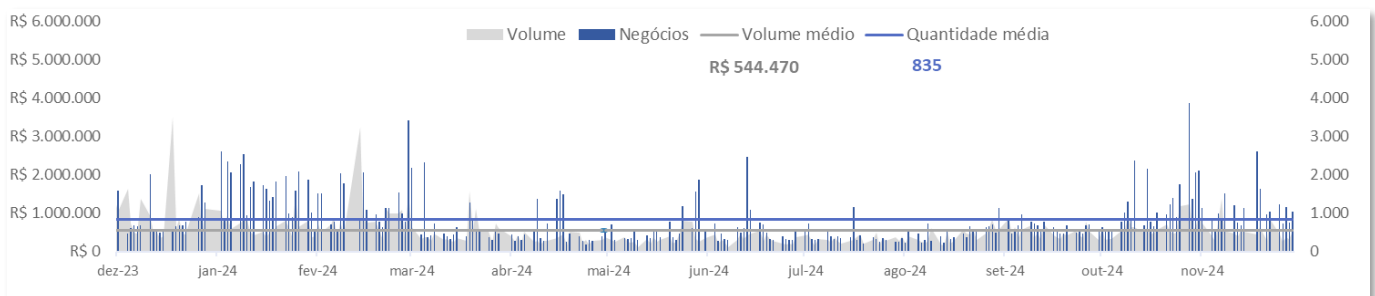
## Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em novembro foi de **R\$ 529,5mil**, sendo 2,75% abaixo da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 544,8 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **18%** em 12 meses (18.874 cotistas em 31/out/24 vs. 16.036 em 31/out/23).

Negociação	12 meses	2024	nov/24
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	130.638	113.292	10.060
Quantidade de negócios	211.720	195.606	20.906
Giro (% do total de cotas)	51,93%	45,42%	4,73%

Fonte: ComDinheiro

### Gráfico da liquidez diária do Fundo<sup>3</sup>:



Fonte: ComDinheiro

<sup>2</sup> Cota patrimonial de 29/nov/24 de R\$ 85,26, sendo que os laudos de avaliação são de dezembro/23.

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

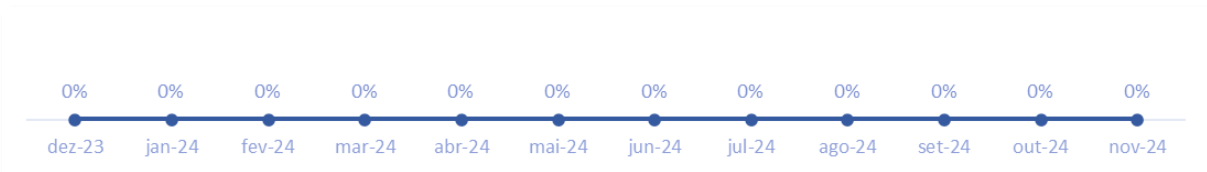
## Receitas

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

	Inquilino	% do total*	Ocupação [ABL]	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL (m²)	Tipo	WAULT
Rochaverá Torre D	Dow	71,9%	100%	2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	<b>2,4 Anos</b>
Standard**	IBMEC	28,1%	100%	2032	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
<b>Total vigente</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>				<b>22.989</b>		
Pré-locação Rochaverá Torre D	Smurfit		19,4%	2029	Setembro	IPCA positivo	2.839	Típico	

\*Baseado nas receitas de novembro/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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>. 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 14.648m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- / **Benchmarking da região**  
464 empresas de diferentes setores em um raio de 5km da Chucrí Zaidan, ocupando 1,6 milhão de m<sup>2</sup>
- / **Definição das empresas/tipo de empresas/corretores alvos**  
Priorização de empresas que, por exemplo, ocupem mais de 1.000m<sup>2</sup>, 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.

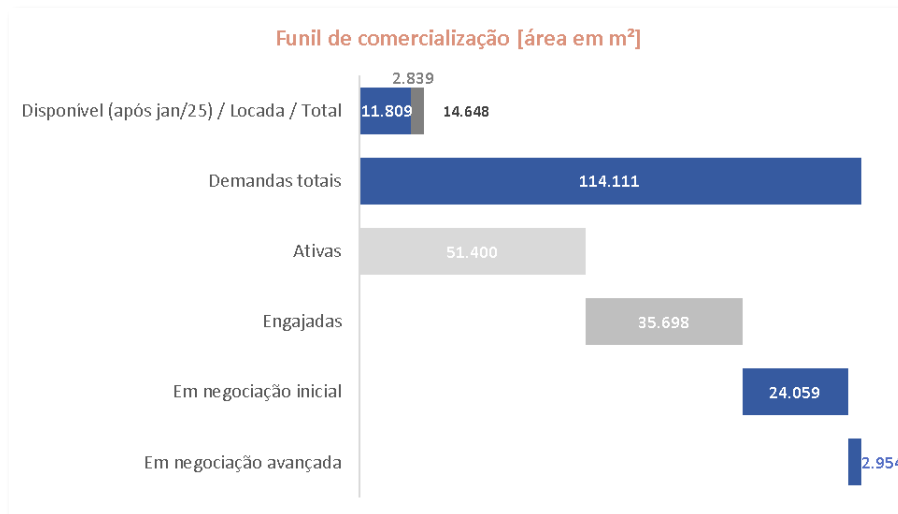
As principais responsabilidades são:

- / 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 114.111 m<sup>2</sup>, com 38 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.

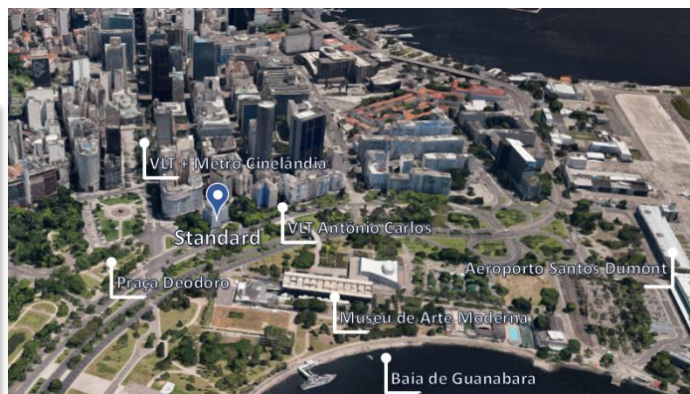


## Standard Building

**Localização:** Centro / Rio de Janeiro, RJ

**ABL:** 8.341 m<sup>2</sup>

**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

---

- / **27/nov/2024** - Fato Relevante – Aditivo de expansão
- / **14/nov/2024** - Informe Mensal (outubro)
- / **12/nov/2024** – Informe trimestral
- / **06/nov/2024** – Relatório Gerencial (outubro)
- / **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)

## 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.

