

Rochaverá: jardim externo

## AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII

**AUTONOMY**  
INVESTIMENTOS

**Relatório Gerencial**  
/ **Dezembro 2024**

## Destaques de Dezembro

**IFIX:** No mês de dezembro o IFIX sofreu uma desvalorização de 0,67%. No acumulado do ano, o resultado foi negativo em 5,89%.

**AIEC11:** O Fundo valorizou **4,95%** no mês incluindo os dividendos. A cota fechou o mês em R\$ 47,14, com o deságio para a cota patrimonial em **-36,78%**.

**Distribuição de dividendos:** A distribuição relativa a dezembro é de **R\$ 1,22/cota**, ficando a média da distribuição do ano em **R\$ 0,70/cota**, equivalente a um yield anualizado de 17,8% considerando a cota de 30/dezembro.

**Pré-locação Rochaverá (100% de ocupação):** Conforme divulgado no Fato Relevante de 07/Jan/25, foi celebrado um contrato de locação com o grupo Seven, para 11.248m<sup>2</sup>, ou 76,8% no Rochaverá Torre D. Com a locação o imóvel passa a estar 100% pré-locado. Veja a página 7 para maiores informações.

**Pedido de rescisão antecipada IBMEC:** Conforme divulgado no Fato Relevante de 10/dez/24, foi comunicado ao mercado que o IBMEC, inquilino do Standard Building no Rio de Janeiro, optou pela rescisão antecipada do contrato. O inquilino cumprirá o aviso prévio de 12 meses, permanecendo no imóvel até 29 de dezembro de 2025, e pagará uma multa contratual estimada em R\$ 2,62 por cota. Veja a página 8 para maiores informações e perspectivas sobre a gestão do imóvel.

**Avaliação dos ativos:** Conforme divulgado no Fato Relevante de 03/jan/25, a remarcação impactou negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo em aproximadamente R\$ 44,1 milhões (o equivalente a R\$ 9,14/cota), decréscimo de 11,3%. A redução se deve principalmente ao pedido de rescisão antecipada do IBMEC, e ao término do BTS com a Dow em jan/25. A pré-locação mencionada acima ocorreu após a conclusão do laudo portanto não está refletida no valor de avaliação.

**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/](http://autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/)

### Contato

ri@autonomyinvestimentos.com.br

### Valor de mercado

R\$ 227.449.887 (R\$ 47,14/cota)

### Valor patrimonial

R\$ 359.785.135 (R\$ 74,57 /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/24)

R\$ 1,22/cota

### Data pagamento dividendo

09/01/2025

### Data com-dividendo

30/12/2024

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 dezembro é de **R\$ 1,22/cota** e a média da distribuição do ano é de **R\$ 0,70/cota**, equivalente a um dividend yield anualizado de **8,64%** considerando a cota da primeira emissão e de **18,33%** considerando a cota de 30/dezembro.

Resultado do Fundo	dez/24		Acumulado no semestre		Acumulado 2024		
	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$/cota)	% / PL (anualizado)
Receita de aluguel	1.259	0,26	24.472	5,07	46.052	9,54	12,8%
Despesas do Fundo e receitas financeiras	<b>(494)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(528)</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(2.845)</b>	<b>(0,59)</b>	<b>-0,8%</b>
Taxa de administração e performance	(121)	(0,03)	(950)	(0,20)	(3.211)	(0,67)	-0,9%
Outros (despesas jurídicas, auditoria, taxas) <sup>2</sup>	(531)	(0,11)	(224)	(0,05)	(705)	(0,15)	-0,2%
Receitas financeiras	158	0,03	646	0,13	1.071	0,22	0,3%
<b>Resultado do mês</b>	<b>765</b>	<b>0,16</b>	<b>23.944</b>	<b>4,96</b>	<b>43.207</b>	<b>8,95</b>	<b>12,0%</b>
Resultado acumulado	5.121	1,06	(1.510)	(0,31)	(2.635)	(0,55)	-0,7%
<b>Dividendos a distribuir</b>	<b>5.886</b>	<b>1,22</b>	<b>22.434</b>	<b>4,65</b>	<b>40.572</b>	<b>8,41</b>	<b>11,3%</b>

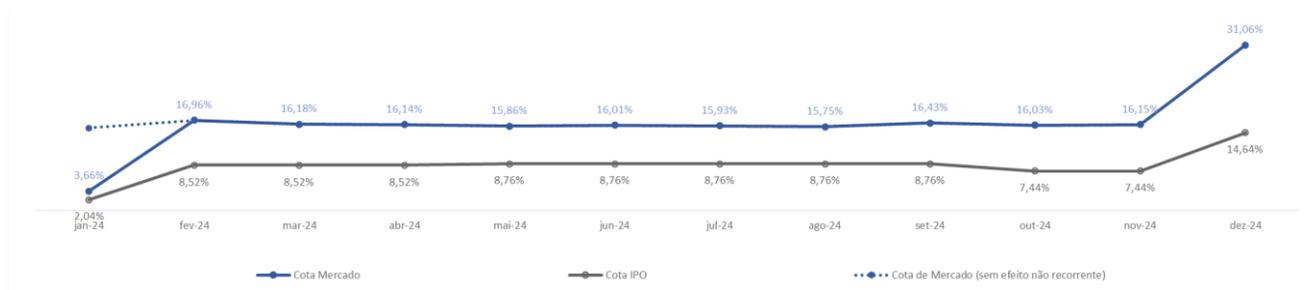
#### Gráfico de composição dos dividendos do mês [em R\$ por cota]:



#### 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	0,73	0,73	0,62	0,62	1,22	<b>R\$ 8,41</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	-	0,54	0,57	0,57	<b>R\$ 1,68</b>							

#### Dividend Yield anualizado:

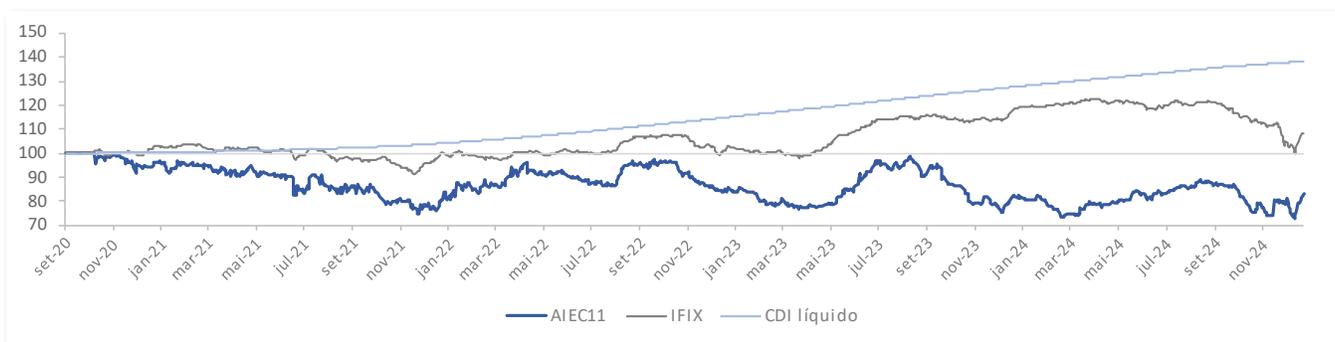


## Resultados

Considerando o valor de mercado em 30/dez/24 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o Fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-16,70%**, comparado a **11,84%** do IFIX e **39,42%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

Resultados por cota em 30-dez-2024	Desempenho			
	Início	12 meses	2024	Mês
Desde	8-set-20	28-dez-23	28-dez-23	29-nov-24
Valor inicial (R\$) [A]	R\$100,00	R\$57,50	R\$57,50	R\$46,08
Valor final (R\$) [B]	R\$47,14	R\$47,14	R\$47,14	R\$47,14
Rendimentos totais (R\$) [C]	36,16	8,41	8,41	1,22
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	36,16%	14,63%	14,63%	2,65%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-52,86%	-18,02%	-18,02%	2,30%
<b>Rentabilidade Bruta [D + E]</b>	<b>-16,70%</b>	<b>-3,39%</b>	<b>-3,39%</b>	<b>4,95%</b>
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-52,86%	-18,02%	-18,02%	1,84%
<b>Rentabilidade Líquida [D + F]</b>	<b>-16,70%</b>	<b>-3,39%</b>	<b>-3,39%</b>	<b>4,49%</b>
IFIX	11,84%	-5,89%	-5,89%	-0,67%
<b>Rentabilidade em % do IFIX</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
CDI Líquido	39,42%	9,13%	9,13%	0,75%
<b>Rentabilidade em % do CDI Líquido</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

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



Fonte: ComDinheiro

## Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial<sup>1</sup>, a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **10,73%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **36,78%**.
- O patrimônio gerencial do Fundo de **R\$ 359,8 milhões** é composto por:

Patrimônio	dez/24	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	346,6	96%
Rochaverá Torre D	270,9	75%
Standard Building	75,7	21%
Caixa gerencial	21,7	6%
Outros ativos e passivos	-8,5	-2%
<b>Valor patrimonial total</b>	<b>359,8</b>	<b>100%</b>
<b>Valor patrimonial por cota</b>	<b>74,57</b>	

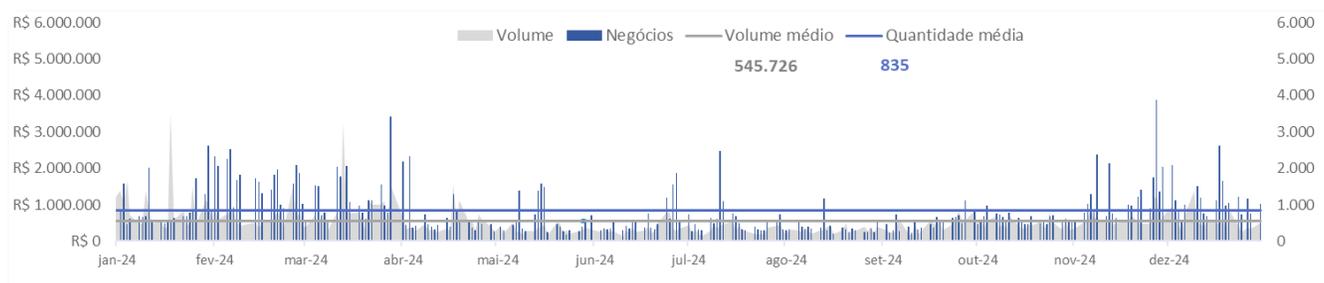
## Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em dezembro foi de **R\$ 583,0 mil**, sendo 6,84 % acima da média do período desde o início das negociações em 16/out/20 de **R\$ 545,7 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **14%** em 12 meses (18.786 cotistas em 30/nov/24 vs. 16.416 em 30/nov/23).

Negociação	12 meses	2024	dez/24
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	124.953	124.953	11.661
Quantidade de negócios	222.190	222.190	26.584
Giro (% do total de cotas)	50,93%	50,93%	5,51 %

Fonte: ComDinheiro

### Gráfico da liquidez diária do Fundo<sup>2</sup>:



Fonte: ComDinheiro

<sup>1</sup> Cota patrimonial de 30/dez/24 de R\$74,57, sendo que os laudos de avaliação são de dezembro/24.

<sup>2</sup> Médias desde o início das negociações em 16/out/20.

## Receitas

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

	Inquilinos	% do total*	Ocupação [ABL]	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL (m <sup>2</sup> )	Tipo	WAULT
Rochaverá Torre D	Dow	71,9%	100%	Jan/2025	Janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	<b>3,2 Anos</b>
Standard	IBMEC	28,1%	100%	Dez/2025**	Junho	IGP-M	8.341	Atípico	
<b>Total vigente</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>				<b>22.989</b>		
<b>Pré-locação Rochaverá Torre D</b>									
	Smurfit		19,4%	2029	Setembro	IPCA positivo	2.840	Típico	
	Seven		76,8%	2029	Dezembro	IPCA	11.248	Típico	
	Auditório		3,8%	n/a	n/a	n/a	560	Receita acessória	
<b>Total pré-locado Rochaverá Torre D</b>			<b>100,0%</b>				<b>14.648</b>		

\*Baseado nas receitas de dezembro/24. \*\*O IBMEC solicitou rescisão antecipada do contrato, com rescisão prevista para dezembro de 2025.

### 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 Pré-locações Rochaverá Torre D

Com o término do contrato da Dow em jan/25 e conforme divulgado nos relatórios gerenciais anteriores, a Gestora implementou diversas ações para a locação do Imóvel, chegando a 100% de pré-locação antes do término do contrato do inquilino atual.

Seguindo o processo de locação do Gestor, os contratos de aluguel assinados contam com análise de crédito prévia, além de cláusulas específicas de garantias, rescisão antecipada, entre outras. Na análise da Gestora, os termos são adequados e favoráveis ao Fundo e seus Cotistas, com o valor nominal dos contratos mais de 30% acima da média dos preços pedidos da região. O Imóvel passará a ter dois locatários, com o maior deles tendo 77% da ABL do Imóvel (49% da ABL do Fundo).

A pré-locação destaca a qualidade do imóvel e a eficiência da gestão do Fundo, especialmente em um contexto de alta disponibilidade de áreas vagas em imóveis AAA na região e diante de uma perspectiva de aumento da taxa básica de juros com a projeção da SELIC alcançar 15,0% até o final de 2025, segundo Relatório Focus BACEN de 3 de janeiro de 2025.

A recuperação do mercado de escritórios tem se tornado mais evidente, com um crescimento no interesse dos ocupantes e uma redução progressiva da taxa de vacância a cada trimestre. Entretanto, a região da Chucrí Zaidan, onde está localizado o Rochaverá, ainda apresenta um índice elevado de vacância, registrado em 22,3% até setembro de 2024 (fonte: Buildings e análise interna da Autonomy).

#### 1.2 Projeção de Receita

Conforme divulgado no Fato Relevante de 07/01/2025, a receita bruta anual de locação projetada para o imóvel em 2025 é de R\$ 1,94/cota, com base no regime de caixa. Esse valor inclui os aluguéis de dezembro de 2024 e janeiro de 2025 da Dow, além das receitas provenientes dos novos contratos, porém sem considerar receitas assessorias. Após o término das carências e descontos, a receita mensal bruta de locação dos contratos no Rochaverá Torre D será equivalente a R\$ 0,34/cota/mês.

O imóvel também dispõe de um auditório integrado à área privativa locável, com 560m<sup>2</sup>, correspondendo a 3,8% da área total. A receita gerada por esse espaço é variável, dependendo do uso. Considerando ainda as receitas das áreas comuns do imóvel, como estacionamento por exemplo, a receita adicional líquida dos custos dessas áreas pode alcançar R\$ 0,03/cota/mês, de acordo com as projeções do Gestor.

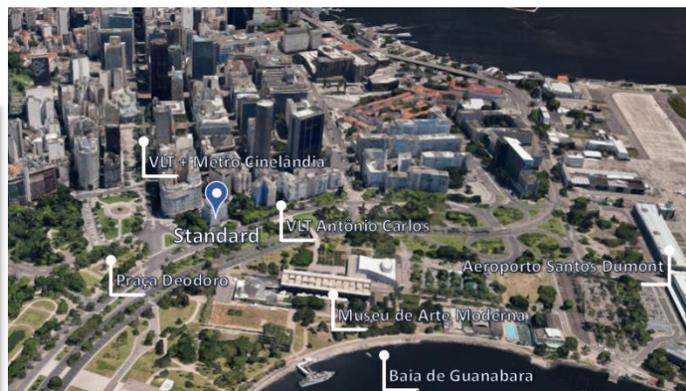
Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

## 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.

### 2.1 Pedido de Rescisão Antecipada (dezembro de 2024)

Conforme divulgado no Fato Relevante de 10/dez/24, foi comunicado ao mercado que o IBMEC, inquilino do Standard Building no Rio de Janeiro, optou pela rescisão antecipada do contrato. Com a redução do prazo do contrato, que passa a ser típico em jul/25 e originalmente venceria em jun/32, o inquilino cumprirá o aviso prévio de 12 meses, permanecendo no imóvel até 29 de dezembro de 2025, e pagará uma multa contratual estimada em R\$ 2,62 por cota.

### 2.2 Perspectivas para o Imóvel

A locação do imóvel permanece vigente até dezembro de 2025, com cláusula de multa por rescisão antecipada correspondente a 11,3 aluguéis mensais adicionais. Durante este período, o Gestor está executando diversas iniciativas relacionadas ao Imóvel, com o objetivo de identificar a alternativa de maior retorno ao Fundo e aos Cotistas.

É importante destacar que o Imóvel é bem localizado na região do Centro do Rio de Janeiro, com vista para a Baía de Guanabara, acesso fácil ao VLT, ao metrô e ao aeroporto Santos Dumont. Apesar de sua microlocalização ser um ponto forte, o mercado de escritórios na região ainda enfrenta desafios, refletidos na taxa de vacância de 35,2% (setembro de 2024, fonte: Buildings e análise interna da Autonomy).

As principais iniciativas conduzidas pelo Time de Gestão são:

- / **Locação corporativa:** Esforço direto junto a potenciais inquilinos, consultorias e corretores do mercado. O Imóvel é de fácil adaptação para um uso corporativo.
- / **Conversão para residencial:** O Centro do Rio de Janeiro tem apresentado elevado interesse por empreendimentos residenciais, com alguns lançamentos recentes bem-sucedidos na região ao longo de 2024. Estudos e conversas para a conversão já estão em andamento, com expectativa de conclusão da análise dentro dos próximos meses.
- / **Locação para setor educacional:** Alavancar o potencial do Imóvel com inquilinos do mesmo setor do atual.
- / **Locação para setor de saúde:** Viabilidade do uso do imóvel para o setor de saúde será estudada junto a especialistas no setor.

Por fim, destacamos as diferentes competências do Time de Gestão, que constituem um diferencial na gestão do Fundo:

- / Equipe interna especializada na comercialização de imóveis comerciais, composta por três profissionais dedicados que interagem diretamente com inquilinos e colaboram com as principais consultorias e corretores do mercado, negociando contratos e definindo estratégias de comercialização.
- / Sólida experiência em desenvolvimento e retrofit de ativos, com times internos de engenharia e de aprovação de projetos.

## Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

---

- / **30/dez/2024** - Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (dezembro)
- / **16/dez/2024** – Informe mensal (novembro)
- / **10/dez/2024** – Fato Relevante – Rescisão antecipada do IBMEC
- / **06/dez/2024** – Relatório Gerencial (novembro)
- / **29/nov/2024** – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimento (novembro)
- / **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)

## 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.

