n

AIEC11 – Autonomy Edifícios Corporativos FII

AUTONOMY
INVESTIMENTOS

Relatório Gerencial

Fevereiro 2022

Destaques de Fevereiro

AIEC11: Fevereiro foi um mês de baixa para os fundos imobiliários no mercado secundário, com queda de 1,26% no IFIX. O AIEC11 se manteve estável no mês com uma valorização marginal de 0,16%. O deságio contra a cota patrimonial diminuiu para 24,3% e o yield anualizado foi de 10,57%, considerando a distribuição dos dividendos de R$ 0,68/cota.

Sentença Arbitragem Dow: Apesar da sentença arbitral já ter sido proferida em favor do Fundo, a conclusão formal da Arbitragem com a Dow é esperada para março, após o período de esclarecimentos. Dessa forma, as retenções seguem sendo feitas, podendo serem liberadas somente após a conclusão.

Informe de Rendimentos: Os informes de rendimento são disponibilizados pelo administrador (MAF). Para os investidores com e-mails cadastrados na corretora os informes foram enviados no dia 11/fev. Solicitações podem ser feitas diretamente pelo email: informederendimentos@modal.com.br.

Comunicação: O webcast mensal de resultados de janeiro está disponível aqui (o de fevereiro será publicado nos próximos dias). Nos siga nos canais do Instagram e do 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[1]

Administrador
MAF DTVM S.A.

Website
autonomyinvestimentos.com.br/fundo/aiec11/

Contato
ri@airealestate.com.br

Valor de mercado
R$ 372.537.246 (R$ 77,21/cota)

Valor patrimonial
R$ 491.831.342 (R$ 101,93/cota)

Cotas emitidas
4.824.987

Taxa de administração e gestão
0,75% [2] [3]

Taxa de Performance
20% s/ DY maior que 6% a.a. s/ base atualizada por IPCA [3]

Dividendo (fevereiro/22)
R$ 0,68/cota

Data pagamento dividendo
09/03/2022

Data com-dividendo
25/02/2022

Para cadastro no mailing, favor enviar e-mail para ri@airealestate.com.br

[1] O nome social da gestora passou de AI Real Estate Adm. De Valores Mobiliários Ltda para Autonomy Investimentos Ltda.
[2] 0,75% representa a taxa cheia de administração e gestão, atualmente o Fundo conta com um desconto sobre a taxa de gestão. Conforme previsto no Contrato de Gestão e Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da 1ª Emissão do Fundo um desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação de serviços até o 18º mês após a data da 1ª integralização de Cotas do Fundo sendo que, durante o período acima referido, a Taxa de Administração será reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor. O desconto será de: (i) 75% do 1º mês ao 6º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas, e (ii) 50% do 7º mês ao 18º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas. [3] As taxas devidas ao gestor serão provisionadas, conforme descrito na página 8.

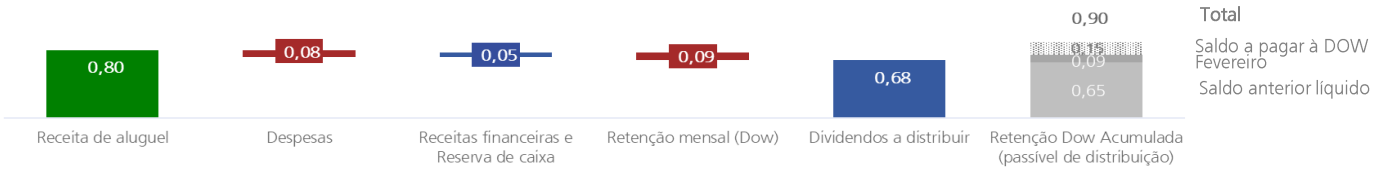
Desempenho do Fundo

Dividendos

- A distribuição de dividendos de fevereiro é de **R$ 0,68** por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de **8,16%** considerando a cota da primeira emissão e de **10,57%** considerando a cota de 25/fev.
- Apesar da retenção referente ao aluguel da Dow [ver pág. 8] continuar sendo feita, neste mês foi incluído na distribuição de dividendos parte do lucro acumulado, mitigando o efeito da retenção na distribuição mensal. Ao término formal da arbitragem com a Dow, previsto para março de 2022, as retenções deixarão de ser feitas e o saldo é liberado.

Resultado do Fundo	fev/22		Acumulado 2022	
	(R$ mil)	(R$/cota)	(R$ mil)	(R$/cota)
Receita de aluguel	3.866	0,80	7.534	1,56
Despesas	(376)	(0,08)	(719)	(0,15)
Taxa de administração e performance²	(137)	(0,03)	(447)	(0,09)
Outros (taxas e custos jurídicos IBMEC)	(238)	(0,05)	(272)	(0,06)
Receitas financeiras e Reserva de caixa*	(209)	(0,04)	(591)	(0,12)
Dividendos a distribuir	**3.281**	**0,68**	**6.224**	**1,29**
* inclui retenção aluguel Dow [ver pág. 8]	450	0,09	792	0,16
Saldo a pagar DOW [aproximado]	700	0,15		
Retenção acumulada passível de distribuição (passível de distribuição aos cotistas ao término da arbitragem – ver pág. 8)	3.634	0,75		

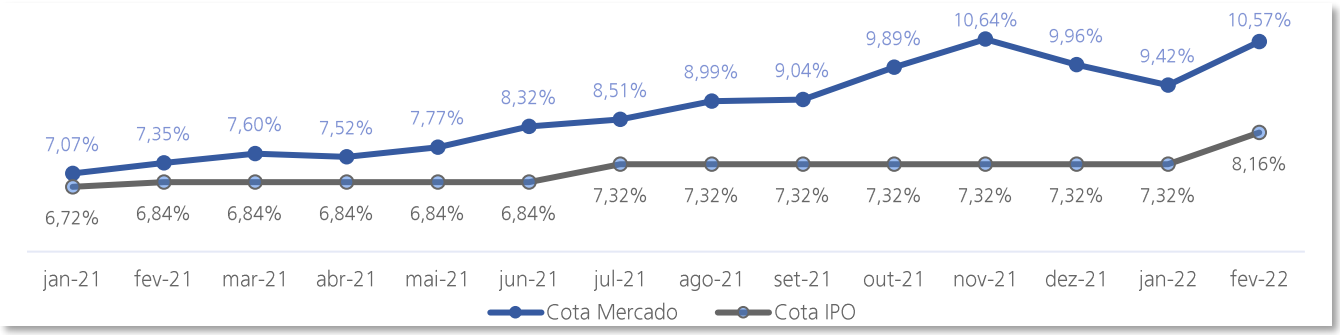
Gráfico de composição dos dividendos anunciados [em R$ por cota]:



Distribuições histórica de dividendos:

Ano	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Total Ano
Distribuições em R$/cota													
2022	0,61	0,68											R$ 1,29
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:

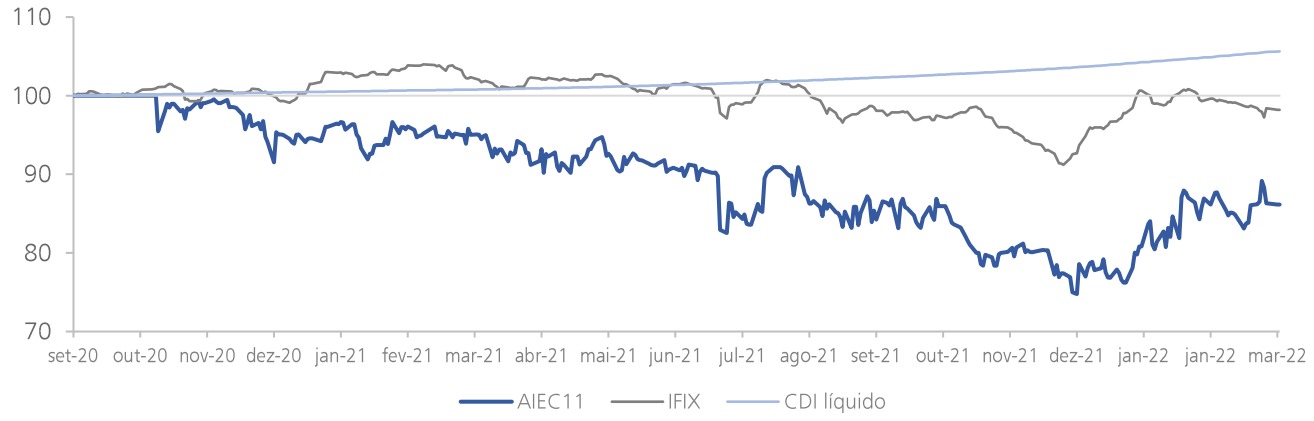


Resultados

Considerando o valor de mercado em 25/fev/22 e o anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo em 8/set/20, o fundo registrou uma rentabilidade bruta de **-12,75%**, comparado a **-1,62%** do IFIX e **5,56%** do CDI líquido (considerando uma alíquota de 15%).

	Desempenho			
Resultados por cota em 25-fev-2022	Início	12 meses	2022	Mês
Desde	8-set-20	26-fev-21	30-dez-21	31-jan-22
Valor inicial (R$) [A]	R$ 100,00	R$ 93,00	R$ 73,50	R$ 77,70
Valor final (R$) [B]	R$ 77,21	R$ 77,21	R$ 77,21	R$ 77,21
Rendimentos totais (R$) [C]	10,04	7,23	1,29	0,68
Rendimentos totais (%) [D = C / A]	10,04%	7,77%	1,76%	0,88%
Ganho de capital bruto [E = B / A -1]	-22,79%	-16,98%	5,05%	-0,63%
Rentabilidade Bruta [D + E]	**-12,75%**	**-9,20%**	**6,80%**	**0,24%**
Ganho de capital líquido [F = D *80%, se positivo]	-22,79%	-16,98%	4,04%	-0,63%
Rentabilidade Líquida [D + F]	**-12,75%**	**-9,20%**	**5,79%**	**0,24%**
IFIX	-1,62%	-5,02%	-2,25%	-1,26%
Rentabilidade em % do IFIX	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
CDI Líquido	5,56%	4,78%	1,26%	0,64%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	**n/a**	**n/a**	**458,73%**	**38,40%**

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



Fonte: ComDinheiro

Patrimônio

- Considerando a cota patrimonial[1], a rentabilidade líquida do fundo desde a primeira emissão é de **11,97%**. O deságio entre o valor patrimonial e o de mercado é de **24,3%**.

- O patrimônio gerencial do Fundo de **R$ 491,8** milhões é composto por:

Patrimônio	fev/22	%
Em milhões de reais		
Ativos imobiliários	485,6	99%
Rochaverá Torre D	362,6	74%
Standard Building	123,0	25%
Caixa gerencial	8,5	2%
Outros ativos e passivos	- 2,2	0%
Valor patrimonial total	491,8	100%
Valor patrimonial por cota	101,93	

- Em relação à Arbitragem da Dow, o Fundo atualmente dispõe das seguintes retenções, estruturadas para repor o fluxo de dividendos em caso de eventual impacto negativo ao fluxo de caixa futuro (o Caixa Gerencial acima exclui as retenções destinadas aos vendedores) – ver páginas 6 e 8 – e após o prazo para cumprimento da decisão final arbitral, os valores excedentes serão liberados para as respectivas partes, com previsão para acontecer ainda no primeiro trimestre de 2022:

Saldo retido em caixa (Arbitragem Dow)	fev/22	Destinação ao término
Em milhões de reais		
Retenção do preço de compra	18,1	Vendedores
Taxas do Gestor	1,9	Gestor
Retenção Mensal*	3,7	Fundo
Total	23,8	

* Saldo líquido do valor devido à Dow de aproximadamente R$ 700 mil.

[1] Cota patrimonial de 25/02/2022 de R$ 101,93.

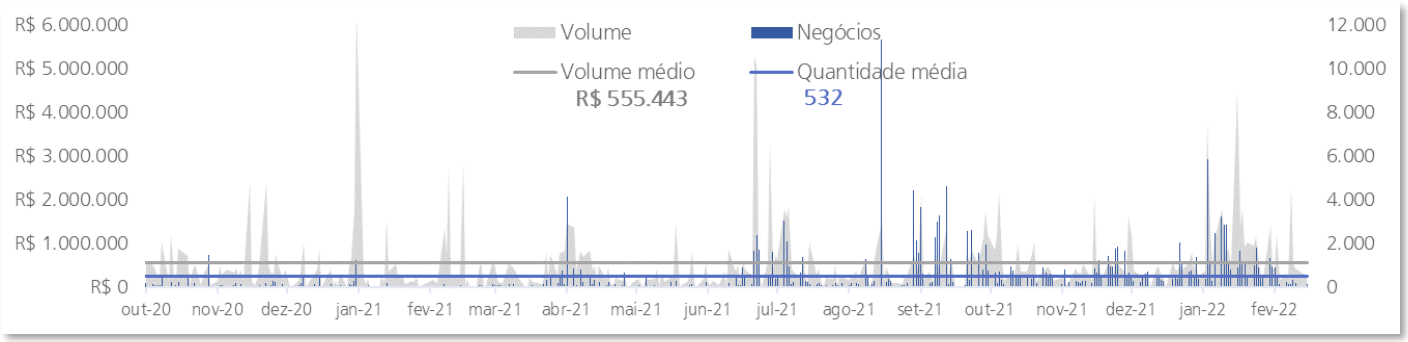
Liquidez

- No mercado secundário, o volume médio diário em fevereiro foi de **R$ 828,6 mil**. Considerando o período desde o início das negociações em 16/out/20, o volume médio diário foi de **R$ 555,4 mil**.
- Quantidade de cotistas: crescimento de **134%** em 12 meses (6.762 cotistas em 25/fev/22 vs. 2.895 em 26/fev/21).

Negociação	12 meses	2022	fev/22
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ '000)	143.973	37.275	15.743
Quantidade de negócios	168.049	44.370	14.132
Giro (% do total de cotas)	37,77%	10,05%	4,26%

Fonte: ComDinheiro

Gráfico da liquidez diária do Fundo[2]:



Fonte: ComDinheiro

[2] Desde o início das negociações em 16/out/20.

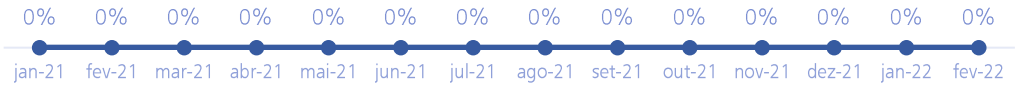
Receitas

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

	% do total*	Ocupação	Vencimento	Mês de atualização	Indexador	ABL	Tipo	WAULT
Rochaverá Torre D	69%	100%	2025	janeiro	IGP-M	14.648	Atípico	**5,2 Anos**
Standard**	31%	100%	2032	junho	IGP-M	8.341	Atípico	
	100%	100%				22.989		

*Baseado nas receitas de fev/22. **O contrato do Standard a partir de jun/25 passa a ser típico, com vencimento em 2032, tendo uma redução pré-acordada de 11,6% a partir de jun/23.

Inadimplência:



Atualização contrato DOW: o contrato de aluguel atípico do Rochaverá Diamond Tower, em 15/jan/2022 foi reajustado em aproximadamente 17,78% (percentual correspondente ao IGP-M acumulado de 12 meses), observando o que prevê o contrato de locação atípica. Com isso, o aluguel recebido em fevereiro de 2022 incluiu o reajuste pro rata (15 dias) e a partir de março o aluguel passará a incorporar o reajuste total.

Como informado nos relatórios gerenciais anteriores, parte do valor do aluguel da Dow vem sendo retida no Fundo mensalmente, com o recebimento em janeiro de 2022 da sentença arbitral favorável ao Fundo as retenções deixarão de serem feitas a partir do encerramento formal do processo, previsto para março de 2022, sendo que o saldo passará a compor a base passível de distribuição mensal.

Portfólio

Rochaverá Diamond Tower (Torre D)

Localização: Chucri 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. Chucri 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% locado 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.

Processo Arbitral Dow

Sentença arbitral: Em jan/2022 a sentença arbitral foi proferida pelo tribunal arbitral, que reconheceu a natureza atípica do contrato, afastando as pretensões da Dow, inclusive em relação à alteração do índice de atualização monetária previsto no Contrato. Exceto por um item da sentença arbitral, que resultará no reembolso, pelo Fundo à Dow, de aproximadamente R$ 700 mil, montante este que será abatido das retenções já realizadas, todos os demais itens da referida sentença foram favoráveis ao Fundo. As partes poderão apresentar, ao Tribunal Arbitral, pedido de esclarecimentos em relação aos termos da sentença arbitral, após esse prazo o resultado é final, permitindo a liberação do saldo retido para as respectivas partes. O resultado favorável é condizente com a expectativa do Gestor ao longo do processo e reforça o compromisso em defender os melhores interesses dos cotistas.

Resumo do caso: Em setembro de 2020 o Gestor foi surpreendido com uma notificação da inquilina Dow instaurando um processo arbitral ("Arbitragem") buscando redução do aluguel, rescisão antecipada e redução da multa por rescisão antecipada do contrato atípico de aluguel, cujo vencimento é em janeiro de 2025. A arbitragem é um método para resolução de conflitos sem a participação do Poder Judiciário, correndo sob sigilo, que costuma ser mais célere do que o sistema judicial e por isso é comumente escolhido como forma de resolução de disputas em contratos.

Apesar da remota possibilidade de perda, o Gestor negociou com os vendedores da SPE titular do Rochaverá Torre D uma indenização de até R$ 17,3 milhões para que, caso ocorra qualquer redução nos valores mensais pagos pela Dow em relação ao previsto no estudo de viabilidade anexo ao Prospecto Definitivo, seja pago pelos vendedores ao Fundo o valor necessário para manter o fluxo de dividendos do Fundo. O valor da indenização está limitado a R$ 17,3 milhões e corresponde ao valor estimado pela própria Dow em seu pleito inicial, este valor está retido em uma conta do próprio Fundo e poderá ser liberado aos vendedores somente ao término da Arbitragem. Ainda, conforme descrito acima, no item "Atualização Contrato DOW", sendo pagos valores superiores ao previsto no Estudo de Viabilidade (em razão de reajuste pelo IGP-M superior ao previsto no Estudo de Viabilidade, por exemplo) para o período, a diferença positiva entre os valores pagos e aqueles previstos no Estudo de Viabilidade será retida pelo Fundo até o término da Arbitragem, também com o intuito de fornecer maior conforto aos cotistas.

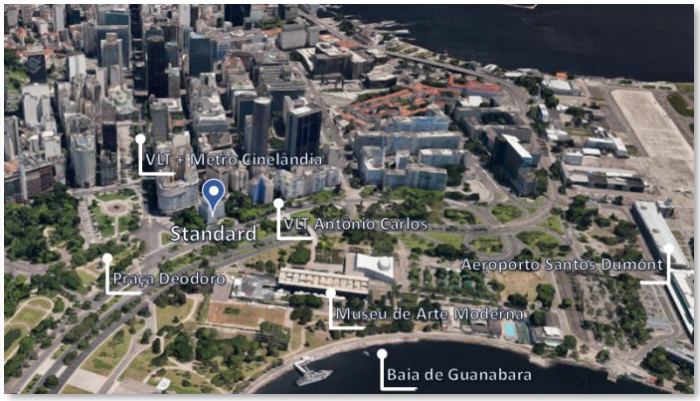
Adicionalmente, visando o máximo alinhamento com seus investidores, o Gestor, por liberalidade, concedeu desconto condicional e temporário na parcela da Taxa de Administração e Taxa de Performance que remuneram o Gestor. Os valores correspondentes ao desconto serão regularmente provisionados, mas não serão pagos durante o período de processamento da Arbitragem. Caso o valor da indenização dos vendedores seja insuficiente para cobrir uma eventual perda do Fundo, o valor do desconto será revertido em favor do Fundo, assegurando conforto adicional aos cotistas na remota possibilidade de sucesso da Dow.

Ainda, o Gestor arcará por sua conta e ordem, com todos os custos relativos à Arbitragem (advogados, pareceristas, árbitros). Na opinião do Gestor, as condições negociadas são adequadas para evitar eventuais impactos negativos aos cotistas.

As condições descritas acima estão detalhadas no Fato Relevante de 5/out/2020 e no Material de Apoio da AGE que aprovou a aquisição da SPE detentora do Rochaverá Diamond Tower, entre outros ativos.

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

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.

Após o indeferimento do pedido de tutela de urgência, 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 busca-se 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 o prazo previsto para conclusão é de 12 a 24 meses, a contar da instauração do processo arbitral.

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.

Principais Documentos, Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado

- 25/fev/2022 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (fevereiro)
- 15/fev/2022 – Informe Mensal (janeiro)
- 15/fev/2022 – Informe Trimestral (4Q21)
- 04/fev/2022 – Relatório Gerencial (janeiro)
- 31/jan/2022 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (janeiro)
- 18/jan/2022 – Fato Relevante – Sentença Arbitral DOW
- 17/jan/2022 – Informe Mensal (dezembro)
- 06/jan/2022 – Relatório Gerencial (dezembro)
- 30/dez/2021 – Comunicado ao Mercado – Distribuição de Rendimentos (dezembro)
- 22/dez/2021 – Fato Relevante – Reavaliação Anual a Valor Justo dos Ativos do Fundo
- 16/dez/2021 – Fato Relevante – Requerimento de Arbitragem pelo IBMEC
- 10/dez/2021 – Informe Mensal (novembro)
- 03/dez/2021 – Relatório Gerencial (novembro)

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.

Autonomy Investimentos
autonomyinvestimentos.com.br

Contato
ri@airealestate.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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos