

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26
(Administrado pelo Modal Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ nº 05.389.174/0001-01)

Demonstrações financeiras
Período de 2 de setembro de 2020
(data de início das operações) a
31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração da posição financeira	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 2 de setembro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o período de 2 de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas a receita de aluguel, carência, despesas, CAPEX e perpetuidade. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como a receita de aluguel, carência, despesas, CAPEX e perpetuidade;
- (ii) Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- (iii) Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua existência, mensuração e divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 2 de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades do auditor pela auditoria da demonstração financeira

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações na demonstração financeira ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se a demonstração financeira representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	% sobre patrimônio líquido
Circulante			
Caixa equivalentes de caixa			
Disponibilidades		941	0,19
Banco Modal		36	0,01
Itaú		905	0,19
Títulos de renda fixa		20.395	4,22
Letras Financeiras do Tesouro		2.957	0,61
Certificados de depósito bancário dados em garantia	17	17.438	3,61
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados para renda		479.910	99,31
Rochaverá		359.149	74,32
Standard D		120.761	24,99
Valores a receber		3.476	0,63
Aluguéis a receber		1.940	0,40
Allowance		1.100	0,23
Impostos a compensar		436	0,09
Total do ativo		504.722	104,36
Passivo			
Circulante		21.484	0,05
Valor a Integralizar		17.324	3,58
Rendimentos a pagar		2.750	0,57
Linearização de aluguel		1.168	0,24
Taxa de administração		237	0,05
Auditoria e Custódia		4	0,00
Impostos a pagar		1	0,00
Total do passivo		21.484	0,05
Patrimônio líquido	7	483.238	104,31
Total do passivo e patrimônio líquido		504.722	104,36

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração do resultado

Período de 2 de setembro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do período

Resultado com ativos de natureza imobiliária	<u>25.917</u>
Ajuste a valor justo	15.645
Receita de Aluguéis	5.553
Dividendos	2.126
Outras receitas	2.593
Resultado com títulos de renda fixa	
Valorização a valor justo e apropriação de rendimentos	<u>1.421</u>
Receitas diversas	
Reversão de impostos	<u>368</u>
Demais despesas	<u>(996)</u>
Taxa de administração	(456)
Taxas e impostos	(166)
Despesas operacionais de imóveis acabados	(149)
Honorários advocatícios	(136)
Despesas diversas	(35)
Auditoria e custódia	(31)
Serviços técnicos especializados	(12)
Taxa de fiscalização	(11)
Resultado do período	<u><u>26.710</u></u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 2 de setembro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial de cotas	482.500		482.500
Distribuição de resultados	- 8.106		- 8.106
Custo de emissão de cotas	- 17.866		- 17.866
Resultado do período	<u>-</u>	<u>26.710</u>	<u>26.710</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>456.528</u>	<u>26.710</u>	<u>483.238</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 2 de setembro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

Taxa de administração	(219)
Taxas e impostos	(166)
Outras despesas	(1)
Honorários advocatícios	(136)
Despesas diversas	(35)
Auditoria e custódia	(27)
Serviços técnicos especializados	(12)
Taxa de fiscalização	(11)
Dividendos	2.126
Aluguel	3.767
Liquidação SPE	2.593
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.879</u>

Atividade de investimento

Aquisição SPE	(437.504)
Custos ativados	(9.742)
Aquisição LFT	(188.595)
Aquisição CDB	(809.414)
Venda de LFT	185.698
Venda de CDB	793.340
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(458.337)</u>

Fluxo de Caixa das Atividade de Financiamento

Emissão de cotas	464.634
Distribuição de resultados	(5.356)

Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>941</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	<u>-</u>

Disponibilidades	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	-

Caixa e equivalente de caixa no final do período

	<u>941</u>
Disponibilidades	941
Aplicações interfinanceiras de liquidez	-

Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>941</u>
--	-------------------

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado)

1 Contexto operacional

O Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 18 de outubro de 2019 e iniciou suas atividades em 2 de setembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo 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.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referentes à valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica " Valorização a valor justo e apropriação de rendimentos", quando aplicável.

c. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do período.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

d. Contas a receber de aluguéis

O contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e são inicialmente reconhecidos por seu preço de transação, valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento.

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

e. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2020
Bancos	941
Total	941

5 Investimentos em títulos e valores mobiliários

Segue composição em 31 de dezembro de 2020:

Ativo financeiro	Quantidade	Custo	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	275	2.958	2.957
Certificados de depósito bancário- Banco Santander	17.300	17.324	17.324
Certificados de depósito bancário- Banco Votorantim	113	114	114

6 Gerenciamento de riscos

a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

b. Risco de crédito

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo e que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de créditos dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

c. Risco de liquidez

As cotas de fundo de investimento imobiliário possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas.

d. Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

e. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a esse tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

f. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

g. Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos imobiliários e pelos outros ativos.

h. Risco ambiental

Ainda que os ativos imobiliários e os outros ativos, conforme o caso, que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7 Propriedade para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2020 e as movimentações ocorridas no período são:

Empreendimento	Valor justo em 31/12/20
Rochaverá (a)	359.149
Standard (b)	120.761
Total	479.910

(a) Localizado na Avenida das Nações Unidas, 14171 – São Paulo/SP

(b) Localizado na Avenida Presidente Wilson, 118 – Rio de Janeiro/RJ

As aquisições de Imóveis são amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional com 100 anos de experiência em avaliação de imóveis, dentre eles lajes Corporativas. Para o período findo em 31 de dezembro de 2020 a empresa Cushman & Wakefield (“Cushman”) foi contratada para realização de avaliação imobiliária dos ativos adquiridos, utilizando o método de capitalização da renda, fluxo de caixa descontado, para determinação do valor justo dos imóveis.

Em Contrato de Compra e Venda de Quotas de Outras Avenças de 15 de outubro de 2020, foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) A venda de 100% das cotas de emissão da Autonomy Investimentos Ltda. para o Autonomy FII, com valor nominal de: R\$ 10,70 (dez reais e setenta centavos) para Quotas Classe P1; R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) para Quotas Classe P2, representativas de 100% do capital social da sociedade, composto por um acervo de ativos destacando-se os seguintes edifícios corporativos destinados a locação: *Torre Diamond*, parte do empreendimento *Rochaverá Corporate Towers* e *Edifício Standard Building* (“edifício IBMEC”); (ii) O Fundo pagará aos vendedores o preço de aquisição de R\$ 454.744 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e quarenta e quatro mil) cuja composição está indicada abaixo, podendo ser reduzida conforme parcela contingente de R\$ 17.300 (Dezessete milhões e trezentos mil):

- R\$ 5.519 pagos por meio de TED na data do Fechamento;
- R\$ 185.336 pagos por meio de remessa de câmbio;
- R\$ 226.999 pagos por meio de remessa de câmbio;
- R\$ 19.590 pagos por meio de TED na data de fechamento;
- R\$ 17.300 relativos a parcela de contingência devida aos vendedores, será retido e poderá ser pago ou não aos vendedores a depender da eventual redução dos fluxos financeiros estabelecidos no contrato BTS.

A parcela de contingência, conforme descrita em detalhes no CCV, permanecerá retido pelo comprador até a decisão arbitral final, proferida no âmbito da Arbitragem Dow ou acordo firmado entre as partes, devidamente homologado (“Prazo de retenção”) sendo o resultado final no âmbito da Arbitragem Dow, seja através da decisão final ou acordo homologado, onde será pago total ou parcial, após o resultado final da Arbitragem, no prazo de 5 dias a contar da data do resultado.

Em Instrumento Particular de distrato social da Autonomy Investimentos Ltda. de 30 de novembro de 2020, foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (a) Aprovar a dissolução, liquidação e extinção da Companhia, com base em balanço extraordinário levantado em 20 de outubro de 2020 (“Balanço de Encerramento”), de acordo com o Balanço de Encerramento e exceto conforme descrito, foi verificada a inexistência de passivos, dívidas, obrigações e responsabilidade com terceiros a serem liquidados pela Companhia, tendo sido aprovado a favor dos acionistas da Companhia, a título de partilha do patrimônio líquido da Companhia, a quantia de R\$ 67.757, sendo atribuída:

- Ao único acionista Autonomy Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/2008, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.765.826/0001-26, a quantia de R\$ 67.757 dos quais:
- R\$ 1.835 e R\$ 70 a títulos de contas a receber e impostos a recuperar, para que o acionista Autonomy Fundo de Investimento Imobiliário – FII possa deles livremente gozar e dispor; e (b) R\$ 3.442 referentes a obrigações tributárias, adiantamentos a clientes e outras contas a pagar, passivos estes que serão liquidados imediatamente ou após a transferência. Foi realizado a transferência dos referidos imóveis para a titularidade da acionista Autonomy Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

8 Contas a receber de aluguéis

Referem-se a valores a receber pela locação dos imóveis adquiridos para renda junto a clientes corporativos, registrados pelo preço de transação, valor do aluguel definido em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, quando da competência da contraprestação da locação.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2020 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

À Vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
1.940	-	-	-	1.940

Referem-se aos contratos de locação integral dos edifícios corporativos Rochaverá e Standard D. Estes contratos são arrendamentos operacionais e são registrados de forma linear pelo prazo do contrato, sendo atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

O Rochaverá possui a área locável de 14.648,21m², atualmente locado por um único inquilino até janeiro de 2025.

O Standard D possui a área locável de 8.340,94 m², atualmente locado por um único inquilino até junho de 2032.

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupados com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso. Em função da ausência de inadimplência observada para essas contas a receber, a Administradora concluiu que o não provisionamento de taxas esperadas de inadimplência representaria uma aproximação razoável da taxa de perda esperada.

9 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2020 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 483.238 dividido em 4.824.987,00 cotas.

10 Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente até o 6º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período de 2 de setembro a 31 de dezembro de 2020 o Fundo distribuiu o total de R\$ 8.106 em rendimentos, equivalente a 95% do resultado pelo regime de caixa apurado .

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período findo em 31 de dezembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Período	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	29.516
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<u>(2.806)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>26.710</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(18.412)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>248</u>
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	<u>8.540</u>

11 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

No período de 2 de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

12 Emissão, amortização e resgate de cotas

a. Emissões

Na 1ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas e integralizadas 4.825.000 de cotas pelo valor unitário de R\$ 100.

A data da 1ª integralização de cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), sendo que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão (“Primeira Emissão”).

No âmbito da primeira emissão, as Cotas deverão ser subscritas apenas em múltiplos de 100 (cem), sendo que, após a data de liquidação das cotas da primeira emissão, a Administradora promoverá o grupamento das cotas para que o valor das cotas seja de R\$ 0,1 (cem reais) antes do início das negociações das cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, mediante divulgação de fato relevante à época do grupamento.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos termos da Instrução CVM nº 400.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2020 foram integralizadas 4.825.000,0000 cotas pelo montante de R\$ 482.500.000.

13 Remuneração da Administração

Taxa de Administração

O Administrador fará jus a uma taxa anual equivalente de até 0,75% incidentes sobre (i) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste item (“Taxa de Administração”).

O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Foi apropriada durante o período 2 de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 456.

Taxa de ingresso, saída e performance

Sem prejuízo da sua parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance” ou “TP”), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

Em que: “CB” = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA. “DY” = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB. “DYBenchmark” = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Não é cobrado nenhum valor a título de taxa de ingresso e saída.

14 Encargos do período

	Período findo em 31/12/2020	% sobre PL
Taxa de administração	(456)	-0,09%
Taxas e impostos	(166)	-0,03%
Despesas operacionais de imóveis acabados	(149)	-0,03%
Honorários advocatícios	(136)	-0,03%
Despesas diversas	(35)	-0,01%
Auditoria e custódia	(31)	-0,01%
Serviços técnicos especializados	(12)	0,00%
Taxa de fiscalização	(11)	0,00%
Total	(996)	(0,21)

15 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
02/09/2020 a 31/12/2020	467.597	100,1533	0,15

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui os seguintes saldos com o Administrador:

Disponibilidades	36
------------------	----

Durante o período de 2 de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, o Fundo realizou a aquisição da SPE Autonomy por R\$ 454.744, gerida e/ou administrado por pessoa ligada ao Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 7.

17 Demandas judiciais

Em 9 de setembro de 2020, o Gestor do Fundo tomou conhecimento de uma notificação instaurando um processo arbitral contra a SPE buscando a redução do aluguel; rescisão parcial e redução da multa antecipada, sendo estimados em R\$ 17.300 ao longo dos 53 meses remanescentes. O processo arbitral foi transferido para o Fundo após o evento de liquidação da SPE.

Em 31 de dezembro de 2020 o montante de R\$ R\$ 17.438, referente ao processo arbitral, encontra-se aplicado em certificados de depósitos bancários.

Segundo advogados contratados o risco de perda indicado é remoto, com baixa probabilidade de perda.

18 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

19 Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no período findo em 31 de dezembro de 2020, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que, principalmente, determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco Modal S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	AI Real Estate Administradora De Valores Mobiliários Ltda
Custodiante:	Banco Modal S.A.
Escriturador:	Banco Modal S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Modal S.A.

21 Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física

- a) *Os seus parentes até o 2º grau; e*
- b) *A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.*

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- (i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

. * * *

Eduardo Centola
Diretor

Marcelo Miranda Braga
Contador
CRC 1SP212533/O-0