



**Fundo de Investimento Imobiliário  
FII Cyrela Thera Corporate  
(THRA11)**

**Informativo Mensal Fevereiro 2021**

# Informações



## Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição das unidades autônomas com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do SUBCONDOMÍNIO “THERA CORPORATE” – SETOR B, integrante do empreendimento imobiliário CONDOMÍNIO “THERA ONE”, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes destas atividades.

## Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

1Observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGPM. É incluído na taxa de administração valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Início do Fundo**  
02/12/2011

**Quantidade de Emissões**  
2

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração**  
0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado se tiver integrando índice de mercado<sup>1</sup>

**Consultor**  
Cyrela Commercial Properties

**Taxa do Consultor**  
1,00% sobre a receita bruta de aluguel mensal

**Área Locável das Unidades do Fundo**  
10.586,16 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
2.411

**Patrimônio Líquido**  
R\$168.444.046,1

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$114,37

**Quantidade de Cotas**  
1.472.727

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

# Nota da Administradora

O Fundo detém 5 de 15 andares (3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares) do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, em São Paulo/SP.

Desenvolvido pela Cyrela, o empreendimento tem 15 pavimentos corporativos (iniciando no 3º andar e sem o 13º pavimento) com lajes de grande porte, heliponto e 4 subsolos. O projeto foi classificado como Triple A e recebeu a certificação LEED® Gold, conferida pelo U.S. Green Building Council.

O Imóvel está em um dos mais valorizados eixos empresariais da cidade de São Paulo, na confluência das Avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Bandeirantes, próximo à Marginal Pinheiros, Faria Lima, Juscelino Kubitschek.

## Locatário

Houveram solicitações por parte dos locatários acerca flexibilizações devido a crise de COVID-19. A Administradora ressalta que foi-se analisado caso a caso, juntamente com a Consultora do Fundo, com o intuito de preservar os contratos de locação e por consequência, o patrimônio dos cotistas.

## Mês de reajuste em percentual da área

<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>
0%	0%	0%	24%	12%	24%
<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>
0%	24%	0%	0%	0%	15%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

## Ocupação do Fundo

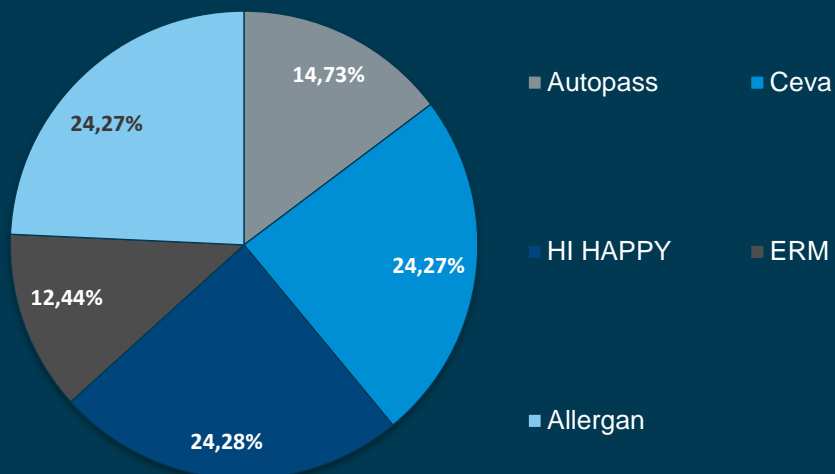


No final do mês de Janeiro/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 90,19%.

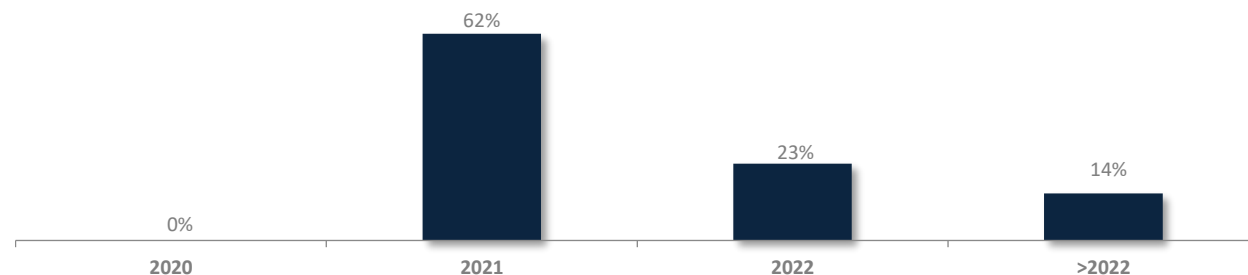
## Quadro de Ocupação

Andar	Locatários	
18	ALLERGAN	
17	ERM	VAGO
16	HI HAPPY	
4	CEVA	
3	AUTOPASS	VAGO

## Quadro de Ocupação

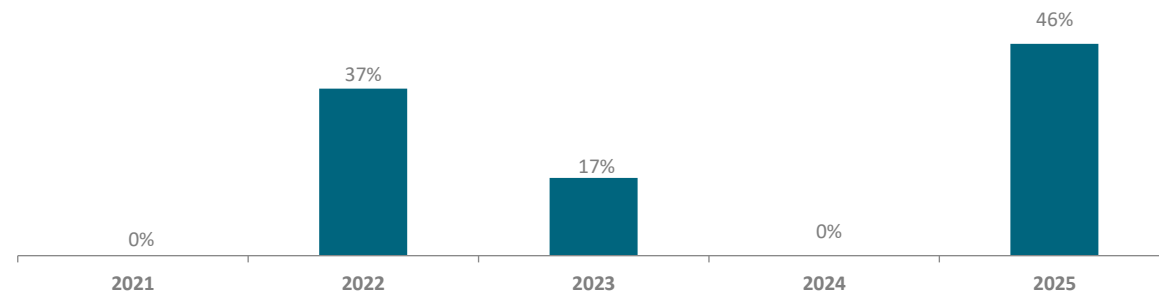


## Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada



Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data podem constar no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

## Vencimento dos contratos em percentual da área



## Fotos do Empreendimento



# Demonstração de Resultados



	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dec/20	Jan/21
Propriedades para Investimento	727.937	1.206.855	2.111.212	752.804	-4.309.064	-1.450.188
Outros Ativos Financeiros	3.013	-5.672	2.832	2.373	5.641	4.271
Despesas Operacionais <sup>i</sup>	-66.272	-46.571	-73.967	-92.748	-114.009	-79.615
Lucro (prejuízo) líquido no período	664.678	1.154.612	2.040.077	662.429	-4.417.432	-1.525.531
Ajustes <sup>ii</sup>	76.888	-287.525	-828.547	-15.056	5.101.763	1.871.994
Reserva de Contingência	-38.663	-44.473	-61.695	-33.487	-34.868	254.680
<b>Resultado Líquido</b>	<b>725.265</b>	<b>844.978</b>	<b>1.172.198</b>	<b>636.249</b>	<b>671.826</b>	<b>623.506</b>

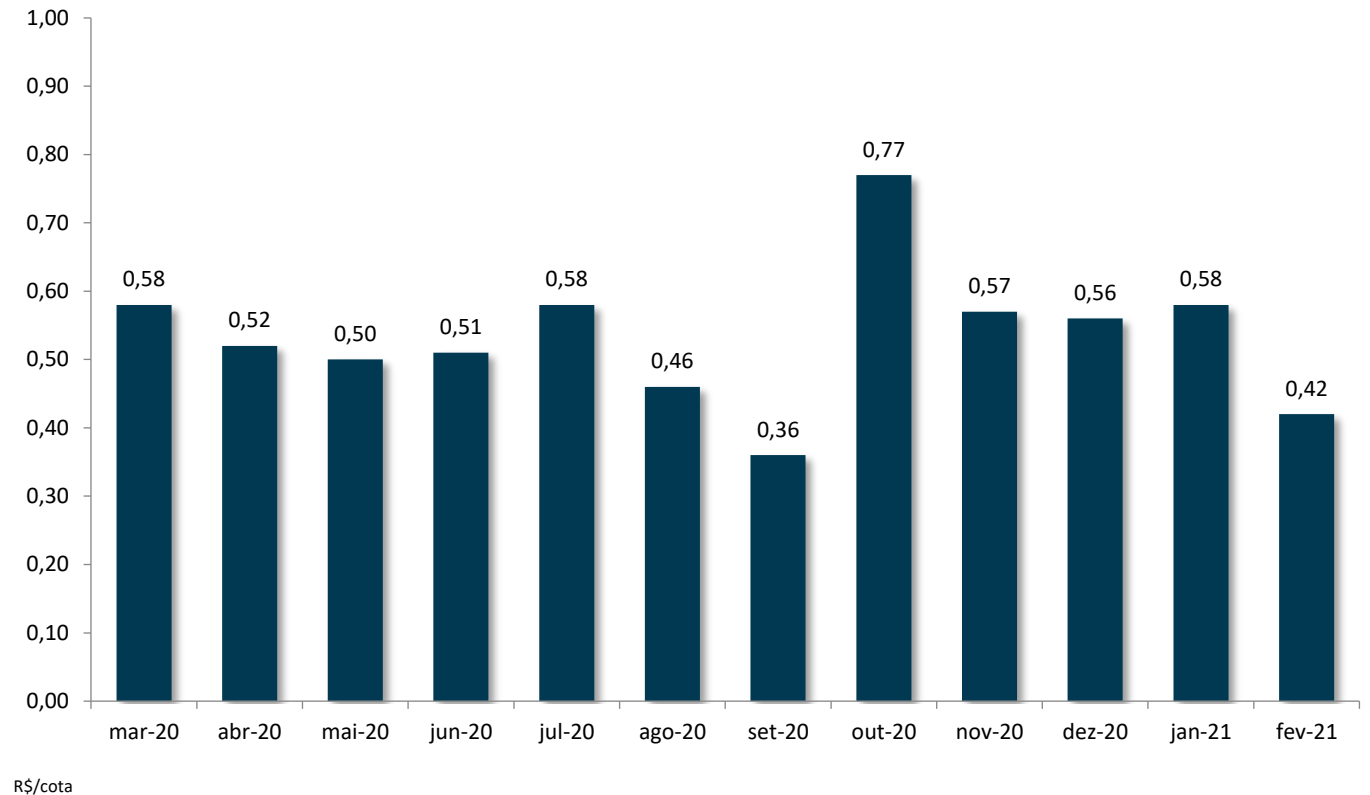
i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência: No final do mês de Janeiro/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 654,269.44.**

## Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 05/02/2021**
- **Data de pagamento: 12/02/2021**
- **Rendimento: 0,42**
- **Mês de referência: Jan/20**



# Mercado Secundário

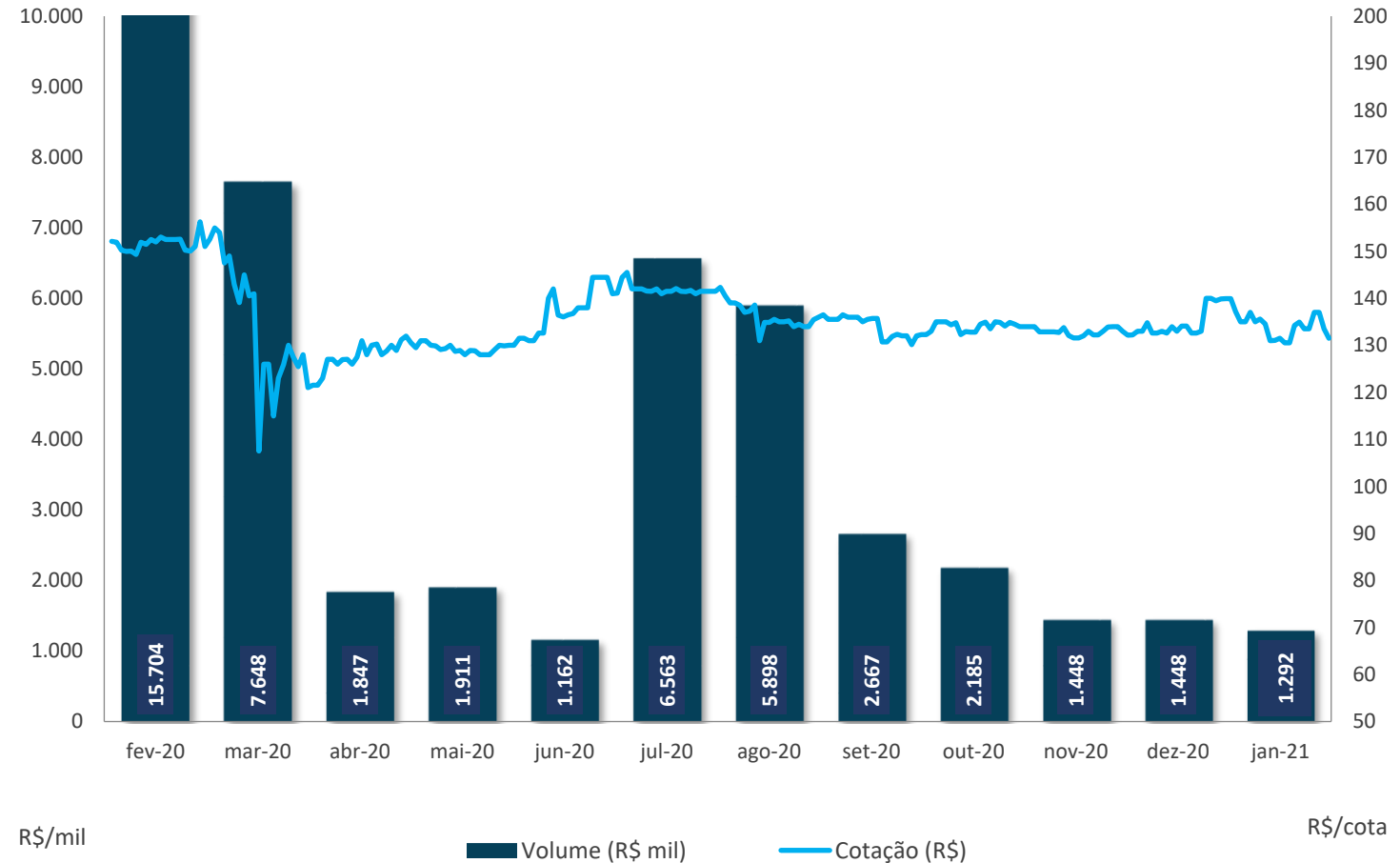
As cotas do FII Cyrela Thera Corporate (THRA11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas: 1.293**

**Cotação de fechamento: R\$134,54**

**Volume: R\$176.150,78**

**Mês de referência: Feb/21**



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

**Informativo Mensal Fevereiro 2021**



# Updates

**26/05/2020 – DSV UTI – Fato Relevante** Em complemento aos Fatos Relevantes do dia 21/11/2019 e 10/02/2020, informamos que foi realizado a devolução do conjunto 172, 17º andar, do Imóvel, com área de 1.038,37 m2 no dia 28/02/2020. A saída implicou na rescisão antecipada do Contrato de Locação entre Fundo e Locatária, com o consequente pagamento pela Locatária de R\$ 877.299,08

**10/08/2020 – Fato Relevante** - a Administradora flexibilizou algumas condições comerciais para os Locatários, visando a manutenção dos atuais contratos de locação e para preservar o patrimônio dos cotistas. Desta forma, a receita do Fundo referente a competência de julho foi impactada negativamente em, aproximadamente, 13,09%.

**30/08/2020 - ALLERGAN – Revisão do Aluguel** Em conjunto com a revisão do valor do aluguel e em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do aluguel convencionaram parcelar o valor correspondente a 50% do Aluguel Mensal referente às competências de junho e julho de 2020, que foram/serão pagos em 6 parcelas iguais a partir de agosto de 2020.

**09/09/2020 – Fato Relevante** Em complemento ao Fato Relevante de 10/08/2020, no qual foi comunicado que, em decorrência do momento de instabilidade causado pela disseminação da pandemia do Covid-19, a Administradora flexibilizou algumas condições comerciais para os Locatários, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,09 por cota.

**17/09/2020 – Fato Relevante** A Administradora recebeu uma notificação da **AUTOPASS S.A.** que ocupa atualmente parte do 3º andar do Imóvel, informando a sua intenção de rescindir o Contrato de Locação firmado com o Fundo. Dessa forma, com a possível saída da Locatária, a Receita do Fundo será impactada negativamente em aproximadamente 18,12%. Com esta saída, a vacância projetada do Imóvel passará a ser de 22%.

**30/08/2020 – ERM – 3º Aditivo** – Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto de cerca de 6% no valor do aluguel vigente para os meses de competência agosto, setembro e outubro de 2020, com vencimento em 01/09/2020, 01/10/2020 e 01/11/2020.



## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

# Updates

**15/09/2020 - IPE – Revisional do Aluguel** Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto no valor do aluguel convencionaram parcelar o valor correspondente a do Aluguel Mensal eferente às competências de junho e julho de 2020.

**08/10/2020 – Fato Relevante** - considerando o impacto conjunto do diferimento a da adimplência conforme elencado nos tópicos supracitados acima, temos que a receita do Fundo referente a competência de setembro foi impactada positivamente em, aproximadamente, 25,49%, e a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,20 por cota.

**30/10/2020 – Fato Relevante** - considerando o impacto conjunto do diferimento a da adimplência conforme elencado nos tópicos supracitados acima, temos que a receita do Fundo referente a competência de setembro foi impactada positivamente em, aproximadamente, 25,49%, e a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,20 por cota.

**23/12/2020 – Fato Relevante** Após o cumprimento do contrato de aluguel vigente as locatárias: i) INTERNATIONAL PAPER DO BRASIL LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 52.736.949/0001-58 (“IP Brasil”) e; ii) INTERNATIONAL PAPER EXPORTADO LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 12.259.649/0001-00 (“IP EXPORTADORA”) decidiram não renovar suas respectivas locações junto ao Fundo, que em conjunto ocupavam a totalidade do 16º andar do Imóvel, referente à 2.129,6 m2 da área BOMA locável.

Adicionalmente a saída supracitada, a Administradora informa que o Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a locatária RI HAPPY BRINQUEDOS S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 58.731.662/0001 -11 (“Locatária”), referente a área total que ficaria vaga no 16º andar do Imóvel, com prazo de 60 (sessenta) meses contados a partir de 01/01/2021 com carência e descontos em linha com o praticado na região (“Nova Locação”). Desta forma, a Administradora informa que considerando o fim do contrato em conjunto com a Nova Locação, a vacância do Imóvel se manterá a mesma.

Por fim, considerando o conjunto dos eventos citados nos itens 1 e 2 o Fundo terá um impacto negativo em sua receita de, aproximadamente, 6,44% (seis inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) em comparação às receitas do mês de novembro de 2020, ou aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota



## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

# Disclaimer



**Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.**

**Demais dados: referentes ao mês do relatório.**

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



**btg** pactual