
***Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Cyrela
Thera Corporate***

(CNPJ nº 13.966.653/0001-71)

(Administrado pela Hedge Investments

Distribuidora de Títulos e Valores

Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em

6 de agosto de 2021

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Cyrela Thera Corporate
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate ("Fundo"), que compreendem a demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período 4 de junho a 6 de agosto de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

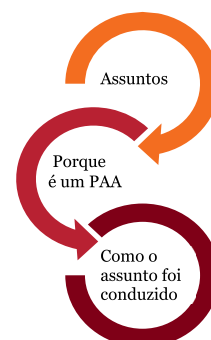
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate e os seus fluxos de caixa para o período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 516.

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 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 (PAA) 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.





Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Cyrela Thera Corporate
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Liquidação de ativos e passivos e amortização das cotas em razão encerramento do Fundo

Conforme mencionado nas Notas 2 e 19, o Fundo teve suas atividades encerradas em 6 de agosto de 2021, em razão da amortização da totalidade de suas cotas.

A liquidação do Fundo foi realizada por meio da alienação dos ativos e passivos que compunham a carteira do Fundo no momento imediatamente anterior ao encerramento das suas atividades, bem como os pagamentos das amortizações de suas cotas efetuados de acordo com o estabelecido em seu regulamento e conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

- Testamos a liquidação financeira dos principais ativos e passivos do Fundo, bem como a evidência do recebimento dos recursos por meio dos extratos bancários. Verificamos se as amortizações foram efetuados de acordo com a regulamentação pertinente, não havendo ativos e passivos não contabilizados.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Cyrela Thera Corporate
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 detectarão 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 de uma 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 e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 nas demonstrações financeiras 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.



Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Cyrela Thera Corporate
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, se 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.

São Paulo, 5 de outubro de 2021

A blue ink signature that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A blue ink signature that reads 'Caio Fernandes Arantes'.

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ nº 13.966.653/0001-71

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado**Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021 (data de encerramento)****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

Composição do resultado do período	Nota explicativa	Período de 04/06/2021 a 06/08/2021
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis		(1.310)
Despesas com imóveis		(42)
Ajuste ao valor justo	5	668
Prejuízo na venda de imóveis	5	(13.439)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(14.123)
Outros ativos financeiros		100
Receita com cotas de fundos de renda fixa		100
Outras receitas/despesas		(261)
Taxa de administração	6 e 12	(126)
Consultoria jurídica e imobiliária	12	(92)
Auditoria e custódia	12	(14)
Taxa de fiscalização CVM	12	(12)
Demais despesas	12	(17)
Prejuízo do período		(14.284)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ nº 13.966.653/0001-71

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021 (data de encerramento)**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva para contingências	Amortização de cotas	Lucro líquido acumulado	Total
Saldos em 02 de junho de 2021		142.025	(4.252)	730	-	80.363	218.866
Prejuízo do período		-	-	-	-	(14.284)	(14.284)
Reserva para contingências		-	-	(730)	-	730	-
Amortização de cotas	19	-	-	-	(138.265)	-	(138.265)
Distribuição de resultado no período	7	-	-	-	-	(66.317)	(66.317)
Saldos em 6 de agosto de 2021		142.025	(4.252)	-	(138.265)	492	-

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ nº 13.966.653/0001-71

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021 (data de encerramento)**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Período de 04/06/2021 a 06/08/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis		810
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		100
Pagamento da taxa de administração		(199)
Pagamento de outros gastos operacionais		(365)
Caixa líquido das atividades operacionais		346
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Venda de imóvel		201.979
Caixa líquido das atividades de investimentos		201.979
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	19	(138.265)
Rendimentos pagos	7	(67.491)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(205.756)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(3.431)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		3.431
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate ("Fundo") iniciou suas atividades em 21 de novembro de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral.

O objetivo do Fundo era a aquisição dos conjuntos 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno, os quais integravam o Subcondomínio Thera Corporate - Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, construído sobre terreno situado na Avenida Luís Carlos Berrini, 105, na cidade de São Paulo, SP, objeto das matrículas nº 234.681 a 234.684 e 234.705 a 234.710, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros ativos alvo elencados no Regulamento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora teve suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e esteve em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 17.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021, sem comparação com o período anterior, em função do encerramento das atividades do Fundo, conforme nota explicativa nº 19.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 5 de outubro de 2021.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administradora efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetassem os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que eram

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate
CNPJ: 13.966.653/0001-71
Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.
CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria incluía ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e eram ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representavam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os ativos financeiros eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não pudesse ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento eram atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros eram mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” era a taxa de desconto que correspondia exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincidia com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, fizessem parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincidia com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento era reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, podia fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobriam obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originassem de eventos passados e cuja existência somente fosse confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não fossem totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente fosse confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser consideradas mais relevantes, e podiam sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estavam descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam-se principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda era obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 5.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

4 Contas a receber

Compreendiam aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 6 de agosto de 2021, o Fundo não possuía contas a receber de aluguéis.

No período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021, o Fundo estornou o montante de R\$ (1.310) a título de linearização de receita de aluguéis em função do encerramento das atividades do Fundo.

5 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento estava suportado por Proposta de Aquisição recebida pelo Fundo e mencionada no Termo de Apuração de Consulta Formal datado de 31 de maio de 2021, no montante total de R\$ 214.750, posteriormente aditado para R\$ 215.418, conforme detalhado na nota explicativa nº 19.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo em 2 de junho de 2021	214.750
Ajuste de valor	668
Retenções e outras despesas na venda do imóvel	(13.439)
Venda líquida do imóvel	(201.979)
Saldo em 6 de agosto de 2021	-

Descrição

Corresponde a 100% do 3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares do empreendimento denominado Edifício Thera Corporate, localizado na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, Berrini, São Paulo/SP, e está construído sobre um terreno de 33.598,40 m² objeto das matrículas nºs 234.681 a 234.684 e 234.705 a 234.710 do Registro de Imóveis – 15º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, possuindo área construída total de 9.476,00 m².

O empreendimento encontrava-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

Conforme Fato Relevante de 8 de julho de 2021, o Fundo firmou a escritura definitiva de compra e venda dos conjuntos 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem, os quais integram o Subcondomínio Thera Corporate — Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, construído sob terreno situado na Avenida Luis Carlos Berrini 105, objeto das matrículas nº 234.681 a 234.684 e 234.705 a 234.710 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 215.417.750,52 (duzentos e quinze milhões, quatrocentos e dezessete mil, setecentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos), o qual foi ajustado em

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

função da apropriação, pelo comprador, de valores de aluguéis e contas a receber e a pagar referentes à exploração do Imóvel, proporcionais ao período de propriedade de cada parte.

6 Encargos e taxa de administração

O Fundo pagava à Administradora uma taxa de administração correspondente a até 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021, foi apropriada a importância de R\$ 126 a título de taxa de administração.

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>Período de</u> <u>04/06/2021 a</u> <u>06/08/2021</u>
Distribuição de rendimentos	
Caixa líquido das atividades operacionais no período	346
Venda de imóvel	64.941
Base cálculo	65.287
Resultado mínimo a distribuir no período – 95%	62.022
Rendimentos apropriados no período	66.612
Pagamento no período (valores brutos)	
Rendimentos referentes ao período anterior	1.174
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	66.317
Total pago no período	67.491
Saldo de rendimentos do período a distribuir	-

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

8 Condições para emissões e amortizações

O Fundo poderia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

O Fundo não emitiu cotas durante o período.

Não havia previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deveria ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

No período encerrado em 6 de agosto de 2021, houve amortização e a liquidação de cotas do Fundo no valor de R\$ 138.265, conforme nota explicativa nº 19.

9 Divulgação de informações

A Administradora divulgava as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

10 Negociação das cotas

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código THRA11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação
30/06/2021	137,90
07/07/2021	138,50

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -14,50%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 67,30%.

12 Encargos debitados ao Fundo

	<u>Período de 04/06/2021</u> <u>a 06/08/2021</u>	
	Valores	%
Taxa de administração	126	0,13
Consultoria jurídica e imobiliária	92	0,09

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Auditoria e custódia	14	0,01
CVM	12	0,01
Demais despesas	17	0,02
Total de despesas	261	0,26

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período de 4 de junho a 06 de agosto de 2021, no valor de R\$ 98.542.

13 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplicava-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo era passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estavam sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuíam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tivesse suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possuía, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais eram isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não fossem residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estavam sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo eram prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração era prestado pela Administradora.

16 Partes relacionadas

Durante o período, além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, o Fundo realizou a venda do empreendimento, conforme detalhado na nota explicativa nº 19.

17 Riscos associados ao Fundo

17.1 Riscos de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

17.2 Risco alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

17.3 Risco jurídicos

O Fundo poderia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais podia não ser alcançada em tempo razoável, o que podia resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

17.4 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinavam-se à aplicação em imóveis, um fator que devia ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo era o

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estava, localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região devia se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também devia levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

17.5 Risco relativo às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo eram:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicaria não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderia não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderiam ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

17.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

17.7 Riscos tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicasse recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detinha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitavam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

17.8 Risco de liquidez

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gerava custos que podiam interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista. Eram eles: custódia, auditoria, publicações legais, honorários advocatícios e laudos de avaliação anuais ou quando necessário - decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituíam-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos eram resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podiam existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

17.9 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A administradora possuía regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A administradora possuía políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração conseguissem honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A administradora possuía políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utilizava procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocavam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorria sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utilizava procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A administradora possuía regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluíam: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate

CNPJ: 13.966.653/0001-71

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 4 de junho a 6 de agosto de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19 Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 6 de maio de 2021 deliberou a substituição da administradora do Fundo de BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, a partir da abertura dos mercados do dia 4 de junho de 2021.

Em 7 de julho de 2021, o Fundo comunicou que firmou o Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças para alienação do imóvel do Fundo.

Em 8 de julho de 2021, o Fundo firmou a escritura definitiva de compra e venda do imóvel, pelo valor de R\$ 215.418, o qual foi ajustado em função da apropriação, pelo comprador, de valores de aluguéis e contas a receber e a pagar referentes à exploração do imóvel, proporcionais ao período de propriedade de cada parte. Tendo em vista que a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel foi em 8 de julho de 2021 e de forma a dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, conforme proposto e deliberado, a Administradora informou que 7 de julho de 2021 foi o último dia que as cotas do Fundo foram negociadas no mercado secundário da B3 sob o ticker THRA11.

Em fato relevante complementar de 9 de agosto de 2021 comunicou os cotistas e o mercado em geral o pagamento final referente à liquidação do Fundo. Uma vez apurado o patrimônio líquido final do Fundo, a Administradora informou que a liquidação se deu da seguinte forma: (a) primeira parcela de R\$ 84,50 (oitenta e quatro reais e cinquenta centavos) por cota, paga em 16 de julho de 2021, a título de amortização parcial de cotas; e (b) segunda e última parcela de R\$ 9,3832 (nove reais vírgula três oito três dois) por cota, paga em 13 de agosto de 2021, a título de resgate da integralidade das cotas do Fundo. Ainda, em complemento à distribuição de rendimentos paga em 16 de julho de 2021, será pago um valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por cota a título de distribuição de rendimentos final, considerando o resultado acumulado do Fundo até o dia 6 de agosto de 2021, último dia de funcionamento do Fundo.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável