



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

**Informativo Mensal Agosto 2020**

# 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 o 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**  
7.207

**Patrimônio Líquido**  
R\$174.539.233,95

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$118,51

**Quantidade de Cotas**  
1.472.728

**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

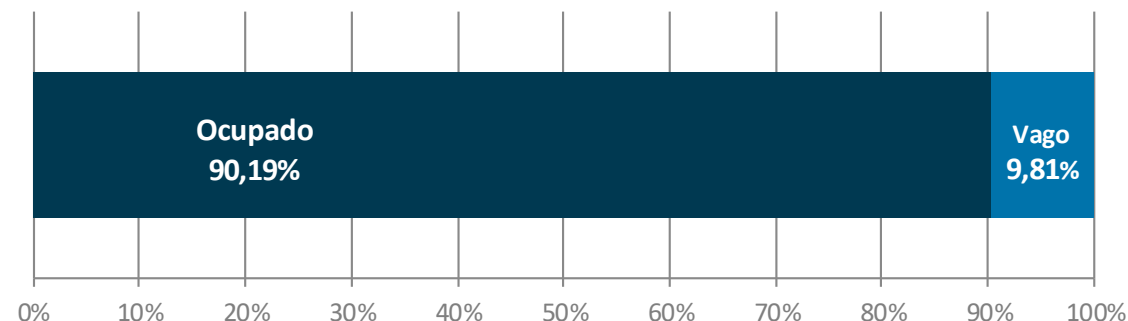
Houveram solicitações por parte dos locatários acerca flexibilizações devido a crise de COVID-19. A Administradora ressalta que foi-se analisado caso a caso, juntamente com a Consultora do Fundo, com o intuito de preservar os contratos de locação e por consequência, o patrimônio dos cotistas.

## Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	22%	11%	22%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	30%	0%	0%	0%	14%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

## Ocupação do Fundo

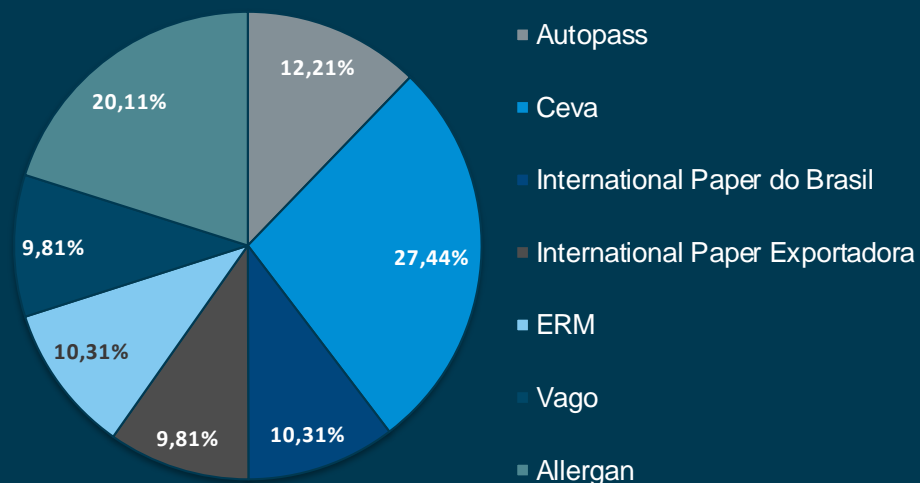


No final do mês de julho/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 90,19%.

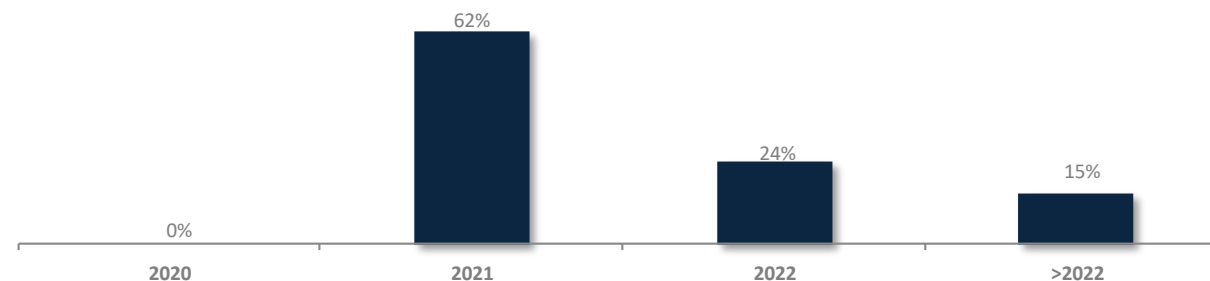
## Quadro de Ocupação

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

## Quadro de Ocupação

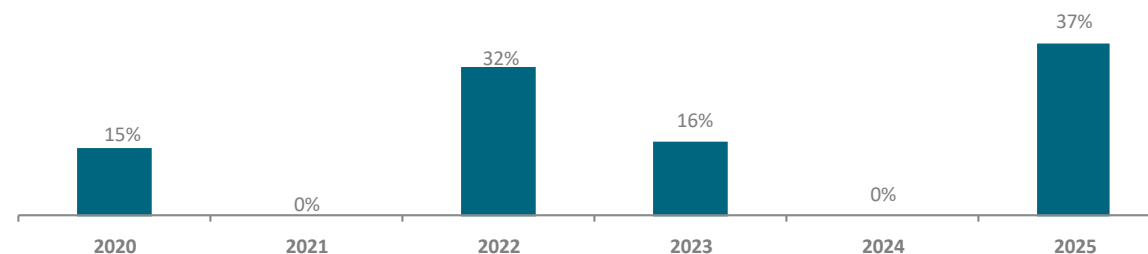


## Revisional dos Contratos em percentual da área



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 contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões 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 revisados. 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



	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20
Propriedades para Investimento	888.985	858.785	589.841	1.226.508	617.679	621.155
Outros Ativos Financeiros	5.383	-32.751	-38.426	7.345	8.317	3.963
Despesas Operacionais <sup>i</sup>	-91.146	-74.692	-73.900	-82.872	-82.123	-73.873
Lucro (prejuízo) líquido no período	803.223	751.342	477.515	1.150.981	543.874	551.245
Ajustes <sup>ii</sup>	162.857	148.721	168.788	505.525	266.687	136.624
Reserva de Contingência	-49.422	-46.121	-33.433	-83.943	-41.646	-35.512
<b>Resultado Líquido</b>	<b>939.020</b>	<b>876.305</b>	<b>635.233</b>	<b>1.594.925</b>	<b>791.277</b>	<b>674.720</b>

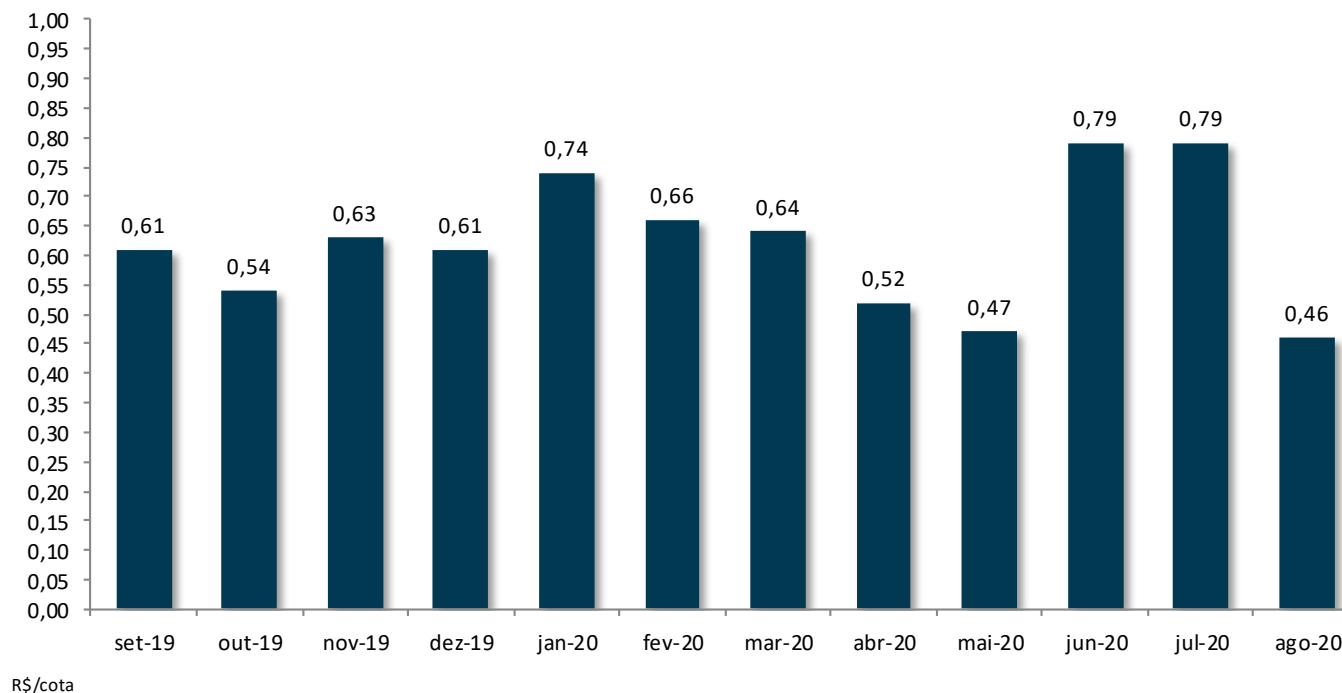
i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência: No final do mês de Julho/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 695.764,35.**

# 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: 07/08/2020**
- **Data de pagamento: 14/08/2020**
- **Rendimento: 0,458143160176218**
- **Mês de referência: jul/20**



# Mercado Secundário

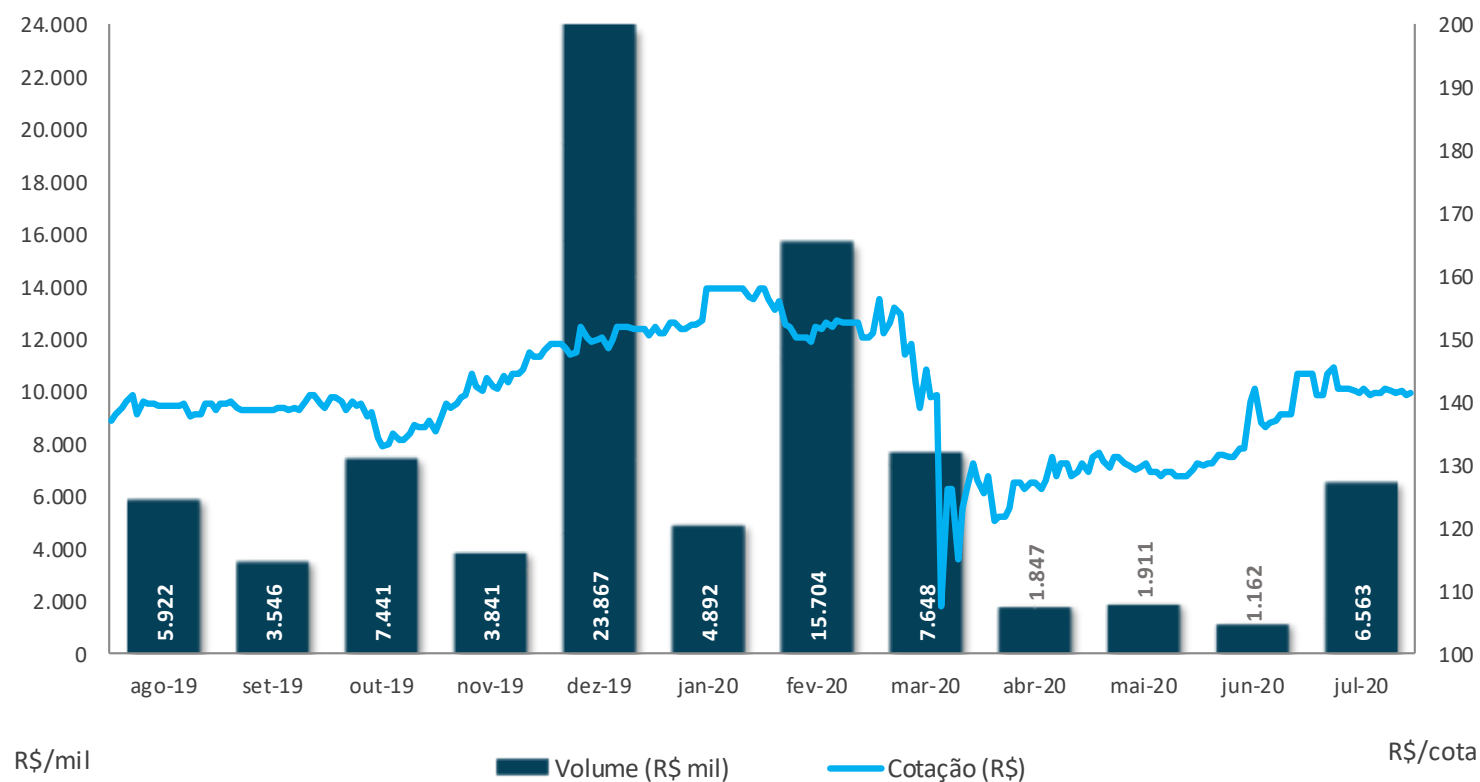
As cotas do FII Torre Almirante (ALMI11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 46.369

**Cotação de fechamento:** R\$141,50

**Volume:** R\$6.563.488,41

**Mês de referência:** ago/20



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses



# Updates

**21/11/2019 – DSV UTI** – Fato Relevante informando que o Fundo recebeu da Locatária uma notificação referente a intenção de rescindir o contrato de locação. A saída da Locatária está prevista para 30/01/2020.

**10/02/2020 – DSV UTI** – Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante do dia 21 de novembro de 2019, foi encaminhada nova comunicação pela locatária DSV UTI AIR, informando que a desocupação do imóvel, prevista para ocorrer no dia 30 de janeiro de 2020, será prorrogada para o dia 28 de fevereiro de 2020 com a finalidade de conclusão das obras de desmobilização.

**20/02/2020 – IP BRASIL e IP EXPORTAÇÃO – 2º Aditivo** – Prorrogação do prazo de vigência com data de término previsto para 31 de dezembro de 2020.

**19/05/2020 – AUTOPASS – 1º Aditivo** – Em decorrência da pandemia do COVID-19, concedemos desconto de 50% no valor do aluguel vigente para os meses de competência abril, maio, junho e julho de 2020, com vencimento em 08/05/2020, 05/06/2020, 07/07/2020 e 07/08/2020.

**26/05/2020 – DSV UTI** – Fato Relevante Em complemento aos Fatos Relevante 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%.

## 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.



