

### 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.

#### Início do Fundo

02/12/2011

#### Quantidade de Emissões

2

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

#### Taxa de Administração

0,20%aa sobre o valor total de ativos<sup>i</sup>

#### Consultor

Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações

#### Taxa do consultor

1,00% sobre a receita bruta de aluguel mensal

#### Área Locável das Unidades do Fundo

10.639 m<sup>2</sup>

#### Cotistas

1.148

#### Patrimônio Líquido

R\$ 134.468.058,35

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 91,31

#### Quantidade de Cotas

1.472.728

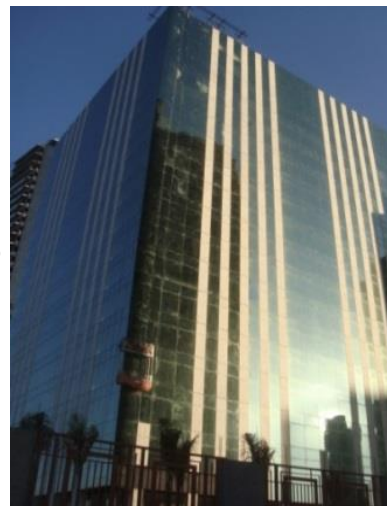
<sup>i</sup> observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGPM.

### Nota da Administradora

O fundo detém cinco de 15 andares do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, em São Paulo.

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 quatro 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.



### Locatários

Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A  
CEVA LOGISTICS LTDA

International Paper  
ERM Brasil Ltda.

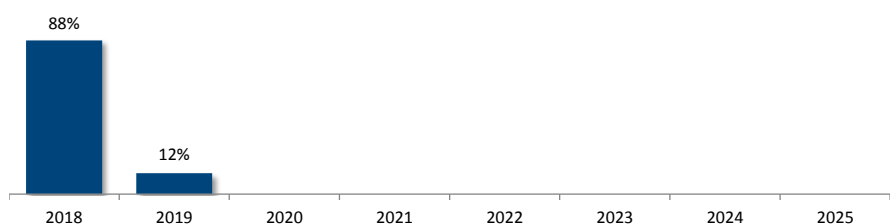
UTI DO BRASIL

### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>i</sup>

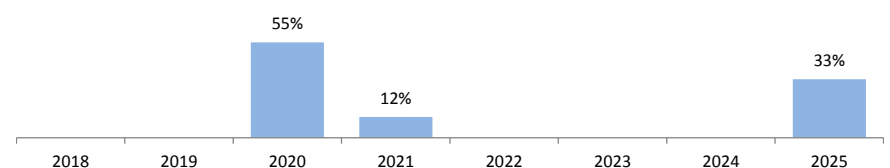
| jan | fev | mar | abr | mai | jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 0%  | 0%  | 0%  | 17% | 12% | 25% |
| jul | ago | set | out | nov | dez |
| 0%  | 33% | 0%  | 13% | 0%  | 0%  |

83% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 17% pelo IPCA.

### Revisional dos contratos em percentual da receita<sup>i</sup>



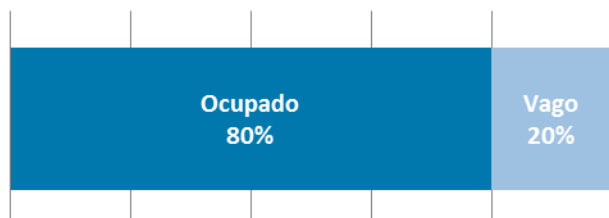
### Vencimento dos contratos em percentual da receita



<sup>i</sup> 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. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das

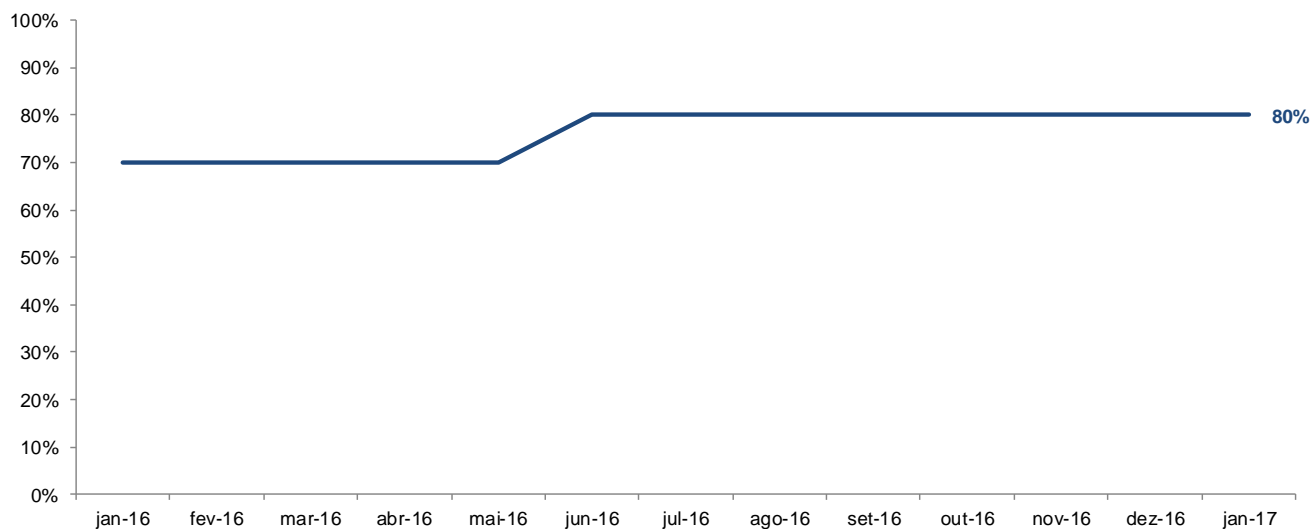
partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisonal diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

## Ocupação do Fundo



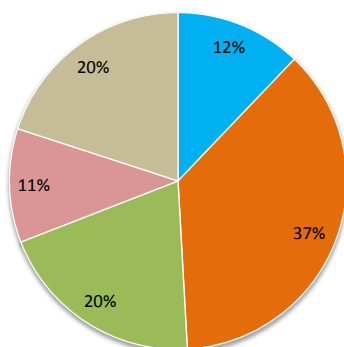
No final do mês a taxa de ocupação do fundo foi de 80%.

## Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



## Setor de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL

■ Construção Civil ■ Transporte/Logística ■ Papel e Celulose ■ Consultoria ■ Vago



## Quadro de Ocupação Atual

| Andar |                     |               |
|-------|---------------------|---------------|
| 18    | VAGO                |               |
| 17    | ERM                 | UTI DO BRASIL |
| 16    | INTERNATIONAL PAPER |               |
| 4     | CEVA                |               |
| 3     | CIPASA              | CEVA          |

## Demonstração Consolidada de Resultados

|                          | ago-16         | set-16         | out-16          | nov-16         | dez-16         | jan-17         |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receitas                 | 297.493        | 424.073        | 476.341         | 545.098        | 451.299        | 485.685        |
| Receita Mínima Garantida | -              | -              | -               | -              | -              | -              |
| Operacionais             | 250.658        | 383.084        | 441.899         | 439.747        | 442.460        | 442.761        |
| Financeiras              | 46.835         | 40.989         | 34.442          | 105.351        | 8.838          | 42.924         |
| Despesas                 | (5.832)        | (285.701)      | (171.556)       | (1.426.134)    | (106.091)      | (116.412)      |
| Reserva de contingência  | -              | -              | -               | -              | -              | -              |
| Ajustes <sup>1</sup>     | 5.640          | 6.239          | (368.255)       | 1.258.367      | 7.569          | 4.004          |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>297.301</b> | <b>144.611</b> | <b>(63.471)</b> | <b>377.331</b> | <b>352.777</b> | <b>373.277</b> |

<sup>1</sup>ajustes referentes a despesas operacionais, o valor expressivo refere-se ao pagamento da comissão de intermediação de locação que com o recebimento do aluguel foi efetuado o pagamento em Out/16.

A administradora informa que, considerando a projeção atual de despesas e receitas do fundo, e levando-se em conta as condições e os valores estabelecidos nos contratos de locação firmados, teremos distribuição no 1º semestre de 2017, assim que o prejuízo acumulado for compensado onde o saldo com base em Janeiro/17 é de R\$ 377.572,03. A administradora comunicará aos cotistas e ao mercado, caso receba informações que alterem este cenário.

A administradora destaca que a perspectiva acima não representa, sob qualquer hipótese, garantia do fundo ou da sua administradora quanto à rentabilidade dos ativos componentes da carteira do fundo, não se caracterizando, portanto, em promessa de rendimento aos cotistas por parte da administradora.

## Distribuição

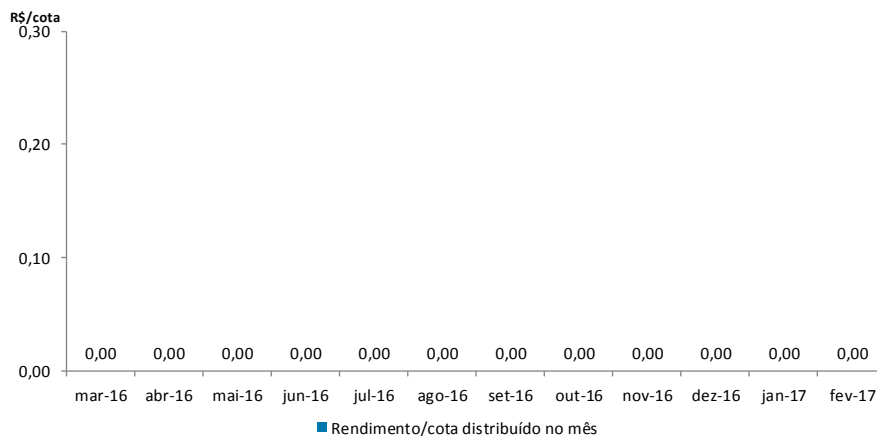
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

**Data base:** N/A

**Data de pagamento:** N/A

**Rendimento:** R\$ 0,0000

**Mês de referência:** Janeiro



## Mercado Secundário

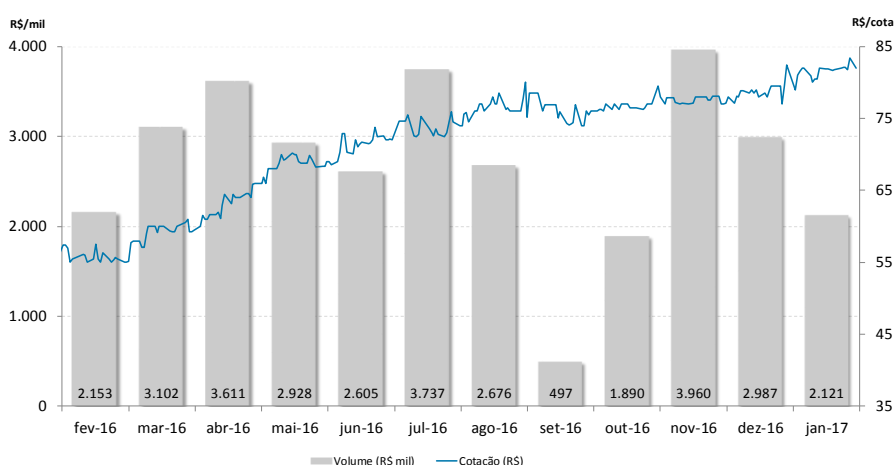
As cotas do FII Thera (THRA11B) são negociadas na BM&FBovespa desde janeiro/2012.

Negociação no mês de janeiro

**Cotas negociadas:** 25.876

**Cotação de fechamento:** R\$ 83,90

**Volume:** R\$ 2.120.766



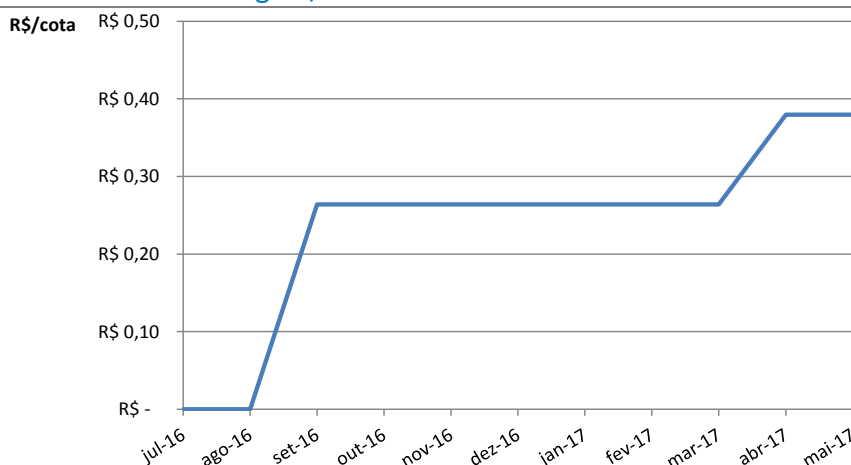
Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Informações Gerais

Informamos que entramos com um processo Administrativo junto a PMSP para rever o valor base de cálculo de cobrança de ITBI, assim que obtivermos resultado, iremos recolher o ITBI e lavrar a escritura.

## Expectativa Futura de Receita com Aluguel/Cota<sup>i,ii</sup>



<sup>i</sup> A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

<sup>ii</sup> A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento.

## Processos Judiciais

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

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.