



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

Informativo Mensal Dezembro 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 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 mercado¹

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 m²

Cotistas
2.452

Patrimônio Líquido
R\$175.682.340,72

Valor Patrimonial/Cota
R\$119,29

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

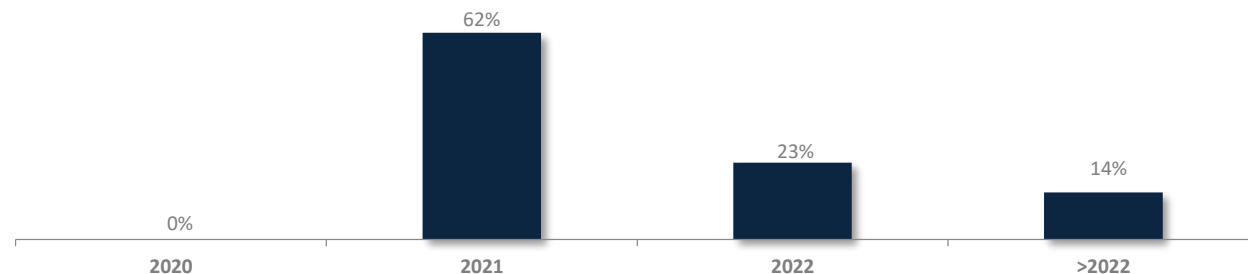


No final do mês de novembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 90,19%.

Quadro de Ocupação

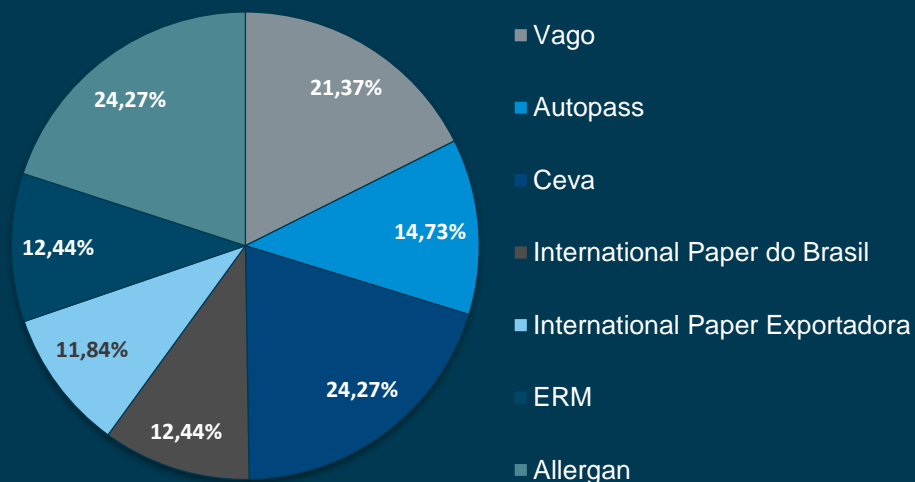
Andar	Locatários	
18	ALLERGAN	
17	ERM	VAGO
16	IP	
4	CEVA	
3	AUTOPASS	VAGO

Revisional dos Contratos em percentual da área ocupada

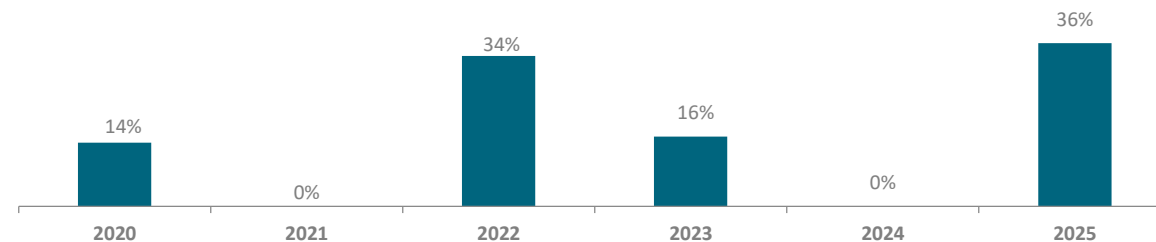


Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões não exercidas em 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 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.

Quadro de Ocupação



Vencimento dos contratos em percentual da área



Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20
Propriedades para Investimento	617.679	621.155	727.937	1.206.855	2.111.212	752.804
Outros Ativos Financeiros	8.317	3.963	3.013	-5.672	2.832	2.373
Despesas Operacionais ⁱ	-82.123	-73.873	-66.272	-46.571	-73.967	-92.748
Lucro (prejuízo) líquido no período	543.874	551.245	664.678	1.154.612	2.040.077	662.429
Ajustes ⁱⁱ	266.687	136.624	76.888	-287.525	-828.547	-15.056
Reserva de Contingência	-41.646	-35.512	-38.663	-44.473	-61.695	-33.487
Resultado Líquido	791.277	674.720	725.265	844.978	1.172.198	636.249

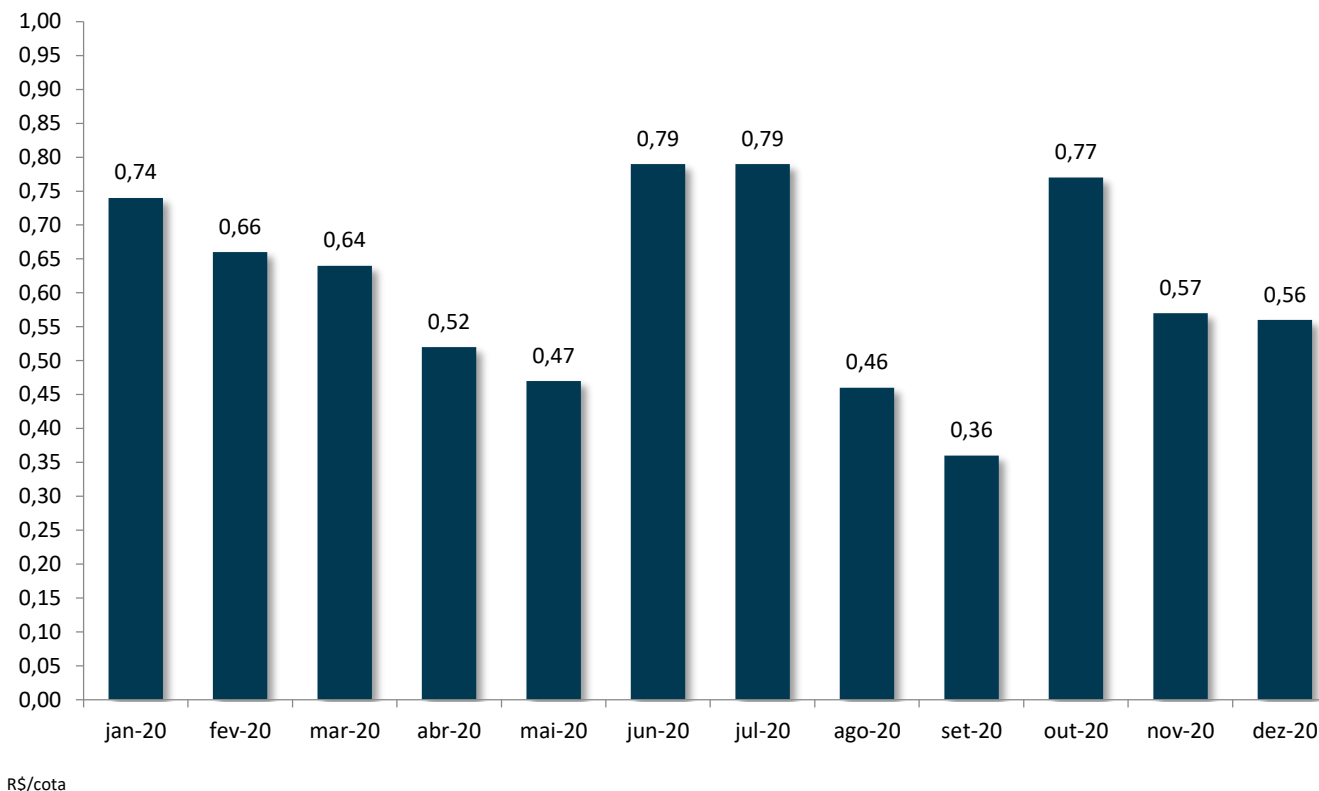
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 874.081,66.

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: 07/12/2020**
- **Data de pagamento: 14/12/2020**
- **Rendimento: 0,558008923290715**
- **Mês de referência: nov/20**



Mercado Secundário

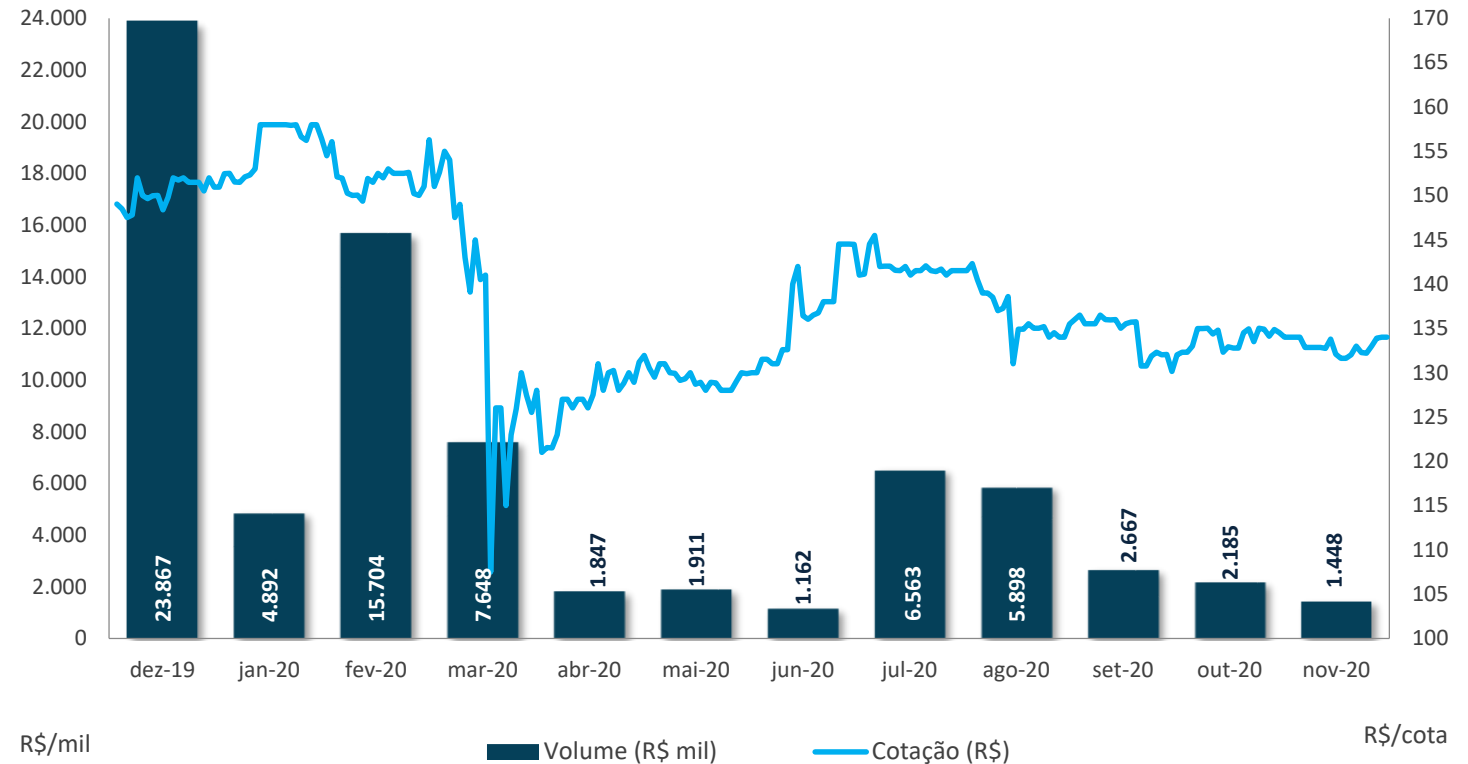
As cotas do FII Cyrela Thera Corporate (THRA11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 10.898

Cotação de fechamento: R\$133,00

Volume: R\$1.447.651,39

Mês de referência: dez/20



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

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.

Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Conforme informado no Comunicado ao Mercado de 22/01/2021, na qualidade de administradora e escrituradora dos fundos de investimento imobiliários indicados no fundos presentes na Tabela I, vem esclarecer que:

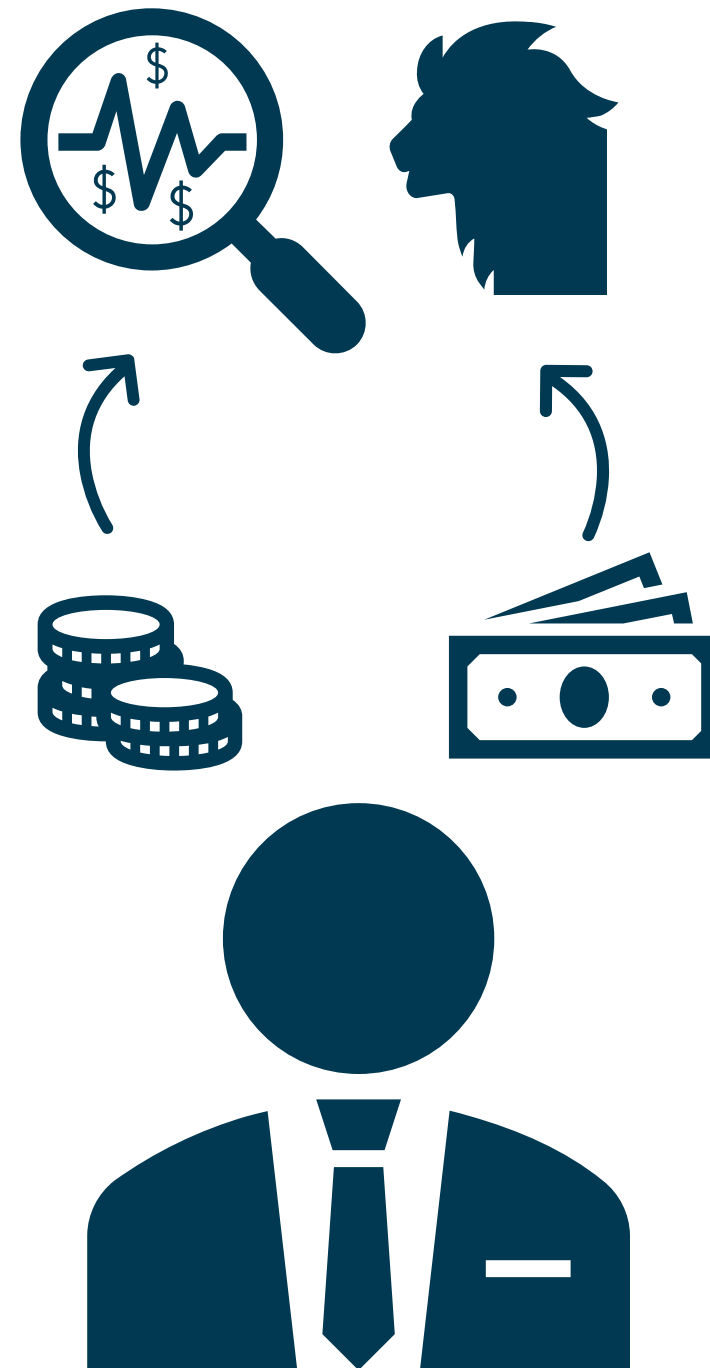
Os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao ano de 2020 serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2021, conforme previsto na Instrução Normativa nº 1215 da Receita Federal, das seguintes formas:

1 **Via Física**¹: Os Informes serão enviados via correios para o endereço dos cotistas disponibilizados pela B3 e, para os cotistas que não tenham suas cotas nesta depositária central, para o endereço cadastrado junto à Escrituradora.

2 **2ª Via - Digital**: As 2ª vias dos Informes serão disponibilizadas através do novo Portal do Investidor, que substituirá o antigo Portal do Cotista. O acesso ao novo Portal do Investidor para os cotistas será feito seguindo o cronograma abaixo:

a. Para os cotistas que já possuíam acesso ao Portal do Cotista: A partir do dia 22 de janeiro de 2021 até o dia 28 de janeiro de 2021 será enviado, para o e-mail previamente cadastrado pelo investidor, uma solicitação de recadastramento de senha para a criação do acesso ao novo Portal do Investidor;

b. Para os cotistas que não possuíam acesso ao Portal do Cotista, mas possuem e-mail cadastrado junto à B3 ou junto à Escrituradora: A partir do dia 01 fevereiro de 2021 será enviado um e-mail de primeiro acesso para o e-mail cadastrado junto as instituições mencionadas.



Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

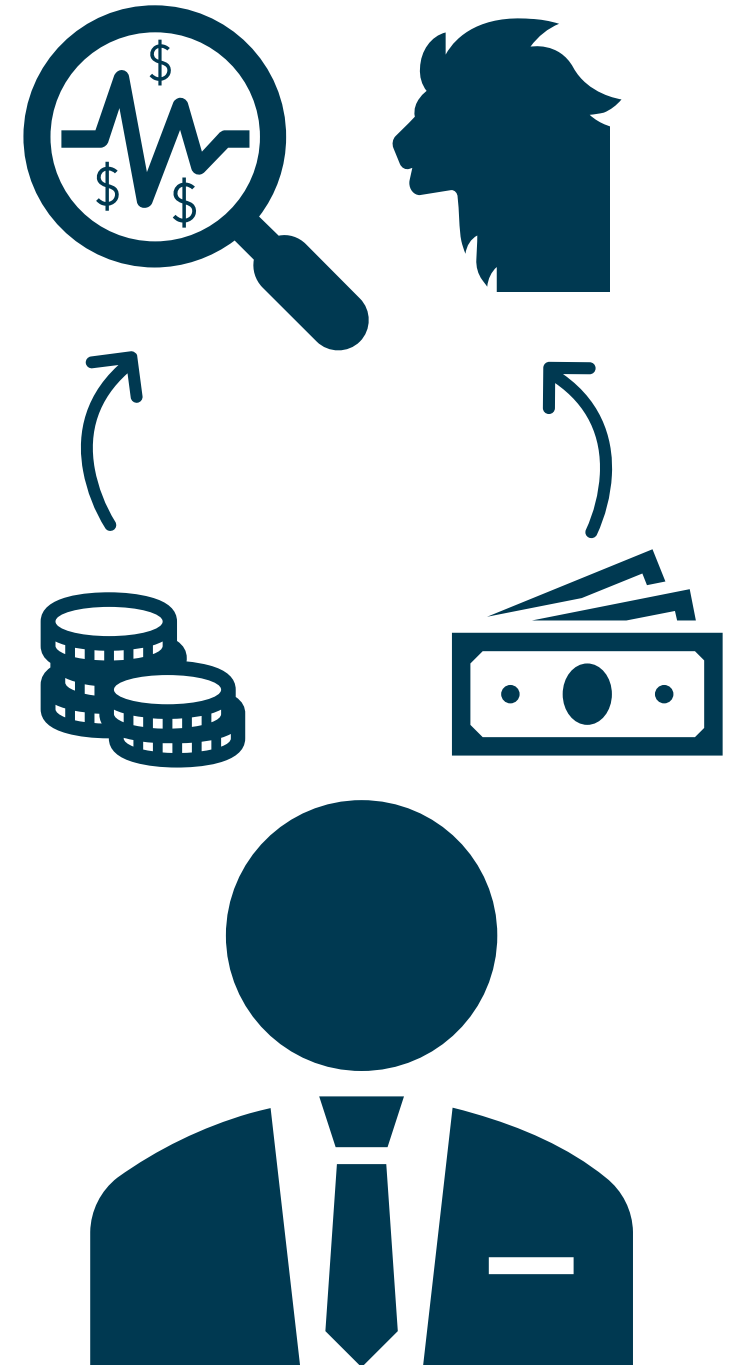
c. Para os cotistas que não se enquadrarem em nenhuma das categorias exibidas nos tópicos “a.” e “b.”: A partir do dia 08 de fevereiro de 2021 será disponibilizado um formulário de solicitação de acesso ao novo Portal do Investidor

3

Por fim, para os Fundos listados no Anexo II deste Comunicado ao Mercado, cujos prestadores de serviço de administração e escrituração foram alterados durante o ano de 2020: os respectivos cotistas deverão receber dois Informes de Rendimentos, relativos ao período anterior e posterior a tal alteração, conforme aplicável à situação do respectivo cotista. Nesses casos, ambos os Informes de Rendimentos recebidos deverão ser utilizados no preenchimento da declaração do Imposto de Renda, pois são complementares. Os cotistas que adquiriram cotas após a transferência ou após o início dos serviços de administração e escrituração pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, deverão receber apenas um Informe de Rendimentos referente ao período de atividade do fundo junto à atual Administradora.

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

A Via Física será enviada uma única vez, para o endereço dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, aos endereços anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo.



Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Tabela I

Fundos - FII	CNPJ
FII ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA	28.737.771/0001-85
FII ANHANGUERA EDUCACIONAL	11.179.118/0001-45
FII BB PROGRESSIVO	07.000.400/0001-46
FII BLUE CAP	35.652.060/0001-73
FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	14.376.247/0001-11
FII BRLPROP	29.800.650/0001-01
FII BRLPROP II	35.652.278/0001-28
FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	08.924.783/0001-01
FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	29.787.928/0001-40
FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	09.552.812/0001-14
FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	11.026.627/0001-38
FII BTG PACTUAL LOGISTICA	11.839.593/0001-09
FII BTG PACTUAL SHOPPINGS	33.046.142/0001-49
FII CAMPUS FARIA LIMA	11.602.654/0001-01
FII CAPITÂNIA REIT FOF	34.081.611/0001-23
FII CAPITÂNIA SECURITIES II	18.979.895/0001-13
FII CENESP	13.551.286/0001-45
FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	15.799.397/0001-09
FII CYRELA THERA CORPORATE	13.966.653/0001-71
FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	05.562.312/0001-02
FII EDIFÍCIO GALERIA	15.333.306/0001-37
FII FLORIPA SHOPPING	10.375.382/0001-91
FII FOF INTEGRAL BREI	33.721.517/0001-29
FII GALAPAGOS CRI	38.293.897/0001-61
FII GALAPAGOS FOF	35.652.154/0001-42
FII HOSPITAL DA CRIANÇA	04.066.582/0001-60
FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES	08.014.513/0001-63
FII HOTEL MAXINVEST	08.706.065/0001-69
FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	28.830.325/0001-10
FII MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	23.648.935/0001-84
FII MAX RETAIL	11.274.415/0001-70
FII MAXI RENDA	97.521.225/0001-25
FII MOGNO CRI HIGH GRADE	35.652.204/0001-91

Fundos - FII	CNPJ
FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS	29.216.463/0001-77
FII MOGNO HOTEIS	34.197.776/0001-65
FII MOGNO REAL ESTATE IMPACT DEVELOPMENT	36.642.099/0001-72
FII MORE	34.197.727/0001-22
FII MULTI SHOPPINGS	22.459.737/0001-00
FII NCH BRASIL RECEBIVEIS IMOB	18.085.673/0001-57
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	10.869.155/0001-12
FII PATEO BANDEIRANTES	14.788.492/0001-36
FII QUASAR AGRO	32.754.734/0001-52
FII RB CAPITAL LOGÍSTICO	35.652.227/0001-04
FII RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE	27.529.279/0001-51
FII RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO	30.166.700/0001-11
FII RBR DESENVOLVIMENTO	26.314.437/0001-93
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	29.467.977/0001-03
FII RBR SPECIAL OPPORTUNITIES	35.652.174/0001-13
FII RIZA AKIN	36.642.169/0001-92
FII RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	28.267.696/0001-36
FII SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS	21.500.500/0001-62
FII SHOPPING JARDIM SUL	14.879.856/0001-93
FII Shopping Parque D Pedro	07.224.019/0001-60
FII TB OFFICE	17.365.105/0001-47
FII TORRE ALMIRANTE	07.122.725/0001-00
FII TORRE NORTE	04.722.883/0001-02
FII TRANSINC	17.007.443/0001-07
FII TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS	15.006.267/0001-63
FII V2 PROPERTIES	33.045.581/0001-37
FII VALORA CRI	34.197.811/0001-46
FII VALORA RE III	29.852.732/0001-91
FII VBI FL	13.022.993/0001-44
FII VBI LOGÍSTICO	30.629.603/0001-18
FII VBI PRIME PROPERTIES	35.652.102/0001-76
FII XP MALLS	28.757.546/0001-00

Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Tabela I

Fundos - FIP	CNPJ
FIP BKO	20.173.064/0001-00
FIP DIVIDENDOS	35.640.741/0001-11
FIP KNOX DEBT	36.642.570/0001-22
FIP PERFIN APOLLO	34.218.291/0001-00
FIP PRISMA PROTON ENERGIA	35.640.942/0001-19
FIP VINCI	33.601.138/0001-03

Informe de Rendimentos Pessoa Física 2020

Tabela II

Fundo	CNPJ	Ticker	Ocorrência
FII TRANSINC	17.007.443/0001-07	TSNC11	Fundo transferido do BANCO FINAXIS S.A., para a administração e escrituração do BTG Pactual em 29 de junho de 2020.
FII RIZA ARCTIUM REAL ESTATE	28.267.696/0001-36	ARCT11	Antigo FII YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD, transferido da VÓRTX DTVM, para a administração e escrituração do BTG Pactual em 01 de julho de 2020.
FII SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS	21.500.500/0001-62	IRBL11	Antigo FII IRB Internacional transferido da VOTORANTIM AM DTVM, para a administração e escrituração do BTG Pactual em 29 de junho de 2020.
FII CAPITÂNIA REIT FOF	34.081.611/0001-23	CPFF11	Fundo transferido da VÓRTX DTVM, para a administração e escrituração do BTG Pactual em 15 de setembro de 2020.

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