



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Cyrela Thera Corporate
(THRA11)

Informativo Mensal Abril 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 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
2.307

Patrimônio Líquido
R\$167.939.494,27

Valor Patrimonial/Cota
R\$114,03

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

Mês de reajuste em percentual da área

Jan 24%	Fev 0%	Mar 0%	Abr 0%	Mai 27%	Jun 0%
Jul 0%	Ago 24%	Set 0%	Out 0%	Nov 0%	Dez 0%

Ocupação do Fundo



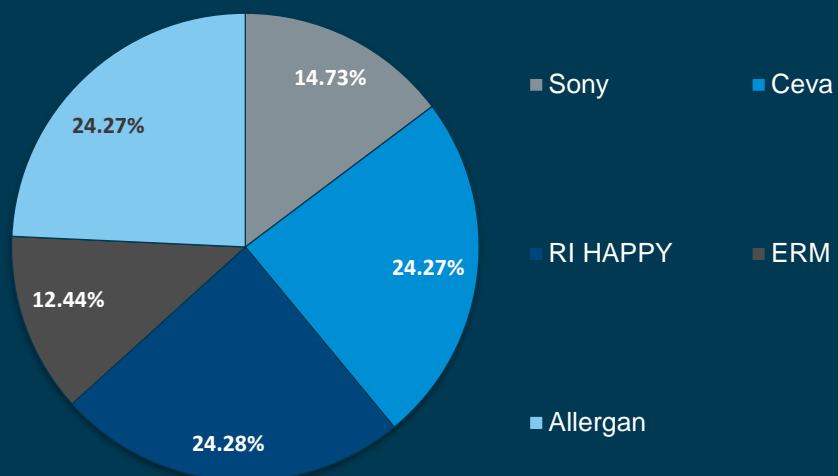
No início do mês de Maio/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 82,58%*.

*Considerando a Saída da AutoPass e a entrada da Sony.

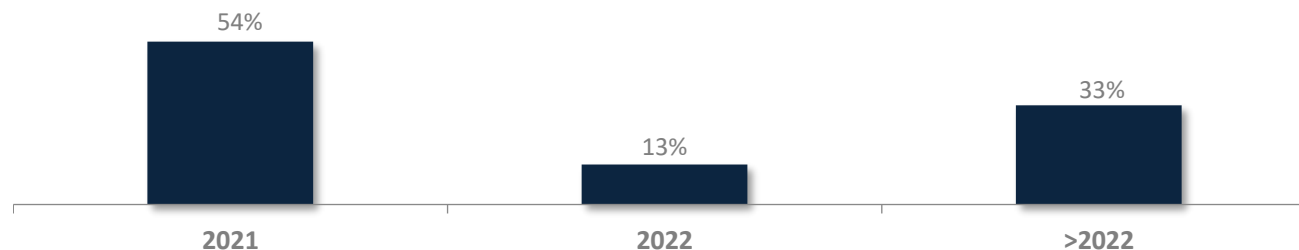
Quadro de Ocupação

Andar	Locatários	
18	ALLERGAN	
17	ERM	VAGO
16	RI HAPPY	
4	CEVA	
3	SONY	VAGO

Quadro de Ocupação

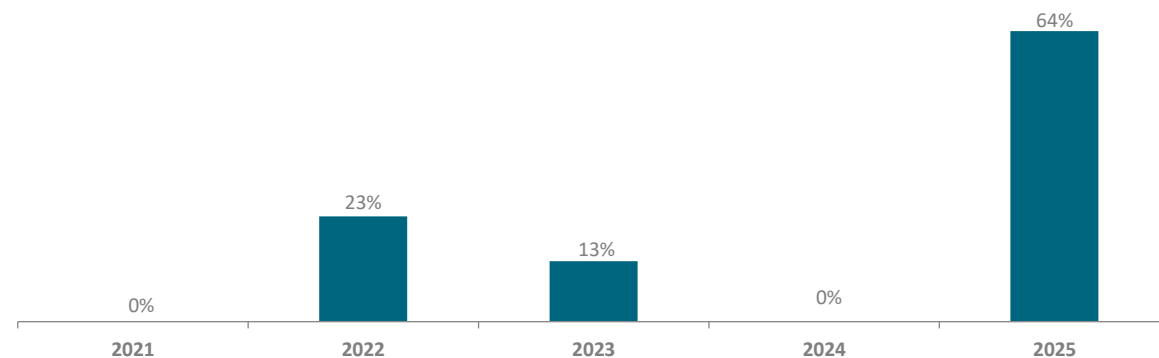


Revisonal dos Contratos em percentual da área ocupada

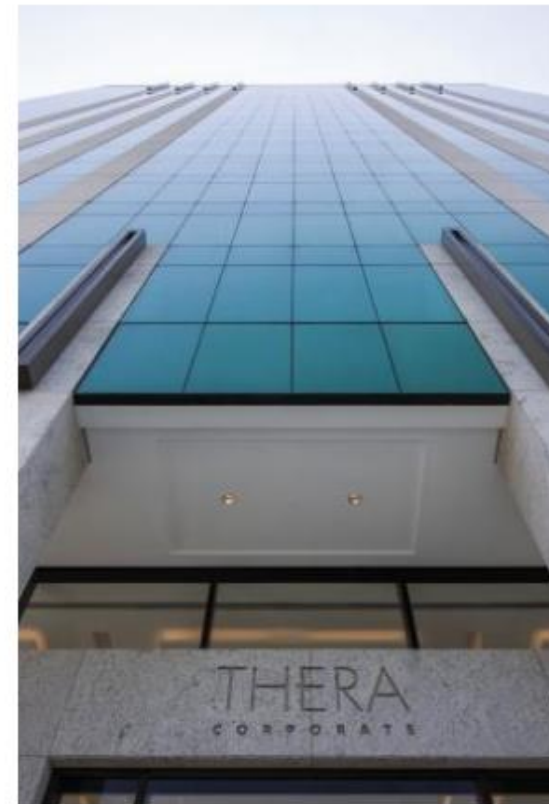


Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões não exercidas em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

Vencimento dos contratos em percentual da área



Fotos do Empreendimento



Fonte: CCP

Fotos do Empreendimento



Fonte: CCP



Fotos do Empreendimento



Fonte: CCP

Demonstração de Resultados



	out/20	nov/20	dez/21	jan/21	fev/21	mar/21
Propriedades para Investimento	2.111.212	752.804	-4.309.064	-1.450.188	88.917	454.524
Outros Ativos Financeiros	2.832	2.373	5.641	4.271	2.189	3.506
Despesas Operacionais ⁱ	-73.967	-92.748	-114.009	-79.615	-77.376	-99.442
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.040.077	662.429	-4.417.432	-1.525.531	13.730	358.588
Ajustes ⁱⁱ	-828.547	-15.056	5.101.763	1.871.994	391.122	114.856
Reserva de Contingência	-61.695	-33.487	-34.868	254.680	-21.361	-24.790
Resultado Líquido	1.172.198	636.249	671.826	623.506	405.853	471.016

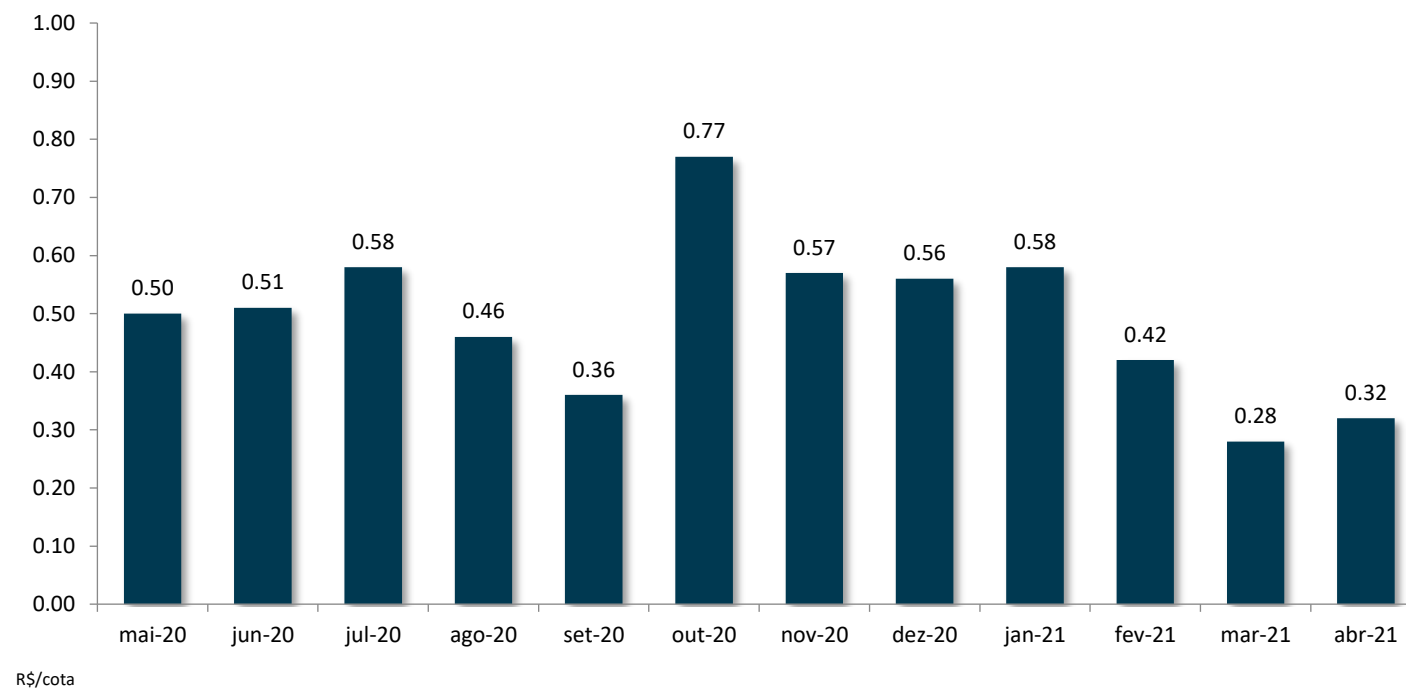
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Março/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 700.420,47.

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: 08/04/2021**
- **Data de pagamento: 15/04/2021**
- **Rendimento: 0,319825692998474**
- **Mês de referência: mar/21**



Mercado Secundário

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

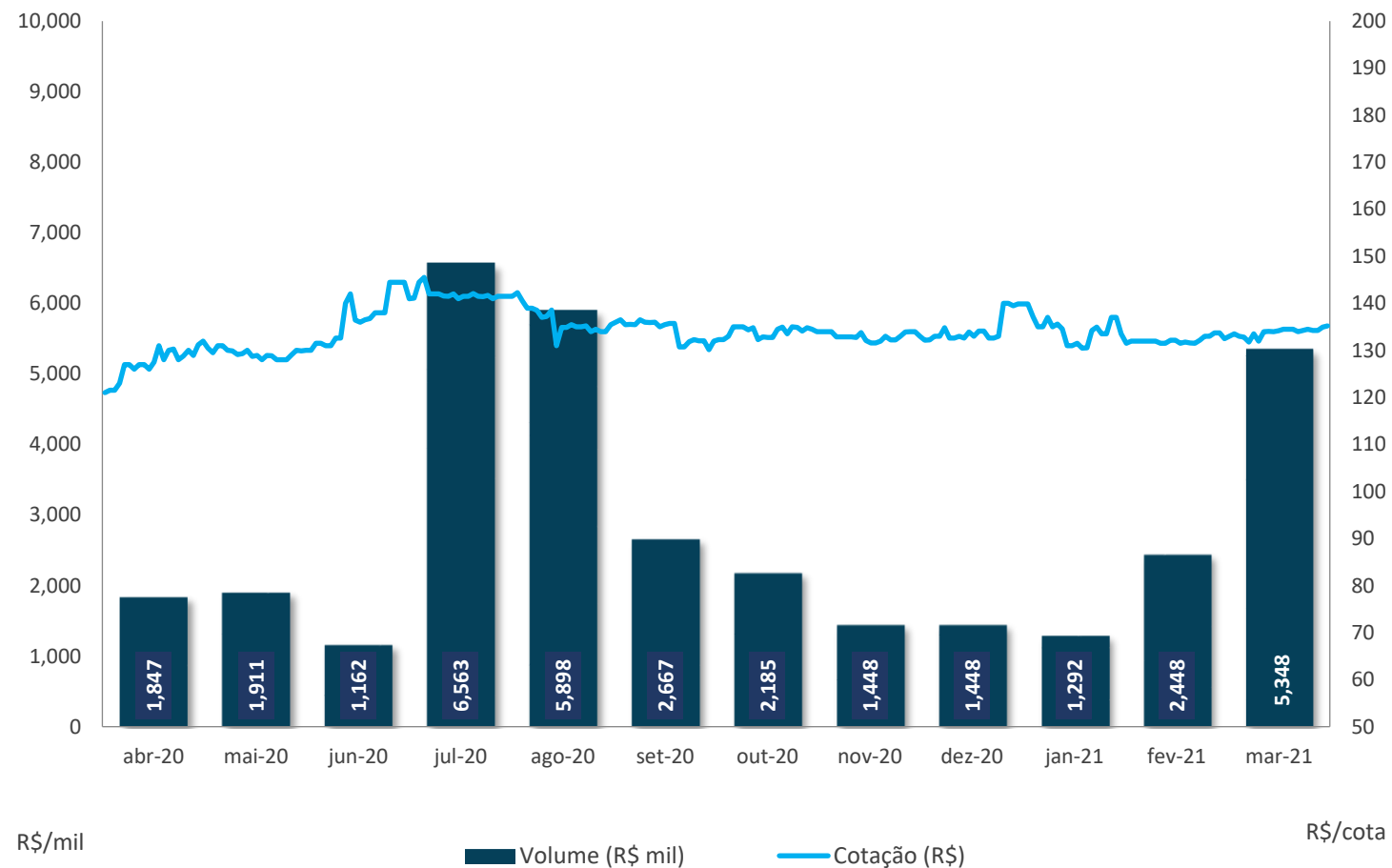
Cotas negociadas: 40.153

Cotação de fechamento: R\$135,19

Volume: R\$5.348.279,49

Mês de referência: mar/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates

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.

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.



Links Úteis:

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

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

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

28/04/2021 – Fato Relevante

1. (i) A Administradora recebeu, nesta data, uma Proposta de 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 integram o Subcondomínio Thera Corporate – Setor B de propriedade do Fundo, cujo inteiro teor se encontra no Anexo I deste Fato Relevante, enviada pelo HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,, representado por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Proposta de Aquisição”). A Administradora verificou os poderes de representação dos signatários da Proposta de Aquisição e entende que o proponente está adequadamente representado.
2. Ademais, a Administradora também recebeu um pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, de cotistas que representam mais de 5% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, com o intuito de deliberar a referida Proposta de Aquisição, bem como a substituição da Administradora pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (“Pedido de Convocação”).

- I. [Carta Consulta](#)
- II. [Proposta da Administradora](#)



Links Úteis:i

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

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

07/05/2021 – Fato Relevante

- O Fundo assinou um novo Contrato de Locação, com a locatária SONY PICTURES RELEASING OF BRASIL INC., referente 1.292 m² de área, localizado no conjunto 31 e uma parcela do 32 do Imóvel, com prazo de 5 anos contados a partir de 01/05/2021, com carência e descontos em linha com o praticado na região (“Nova Locação”). Considerando a Nova Locação, a ocupação do Imóvel, passará a ser de 82,58% da área locável.
- A Nova Locação impactará positivamente a receita do Fundo em aproximadamente 32,38% em comparação às receitas do mês de abril de 2021, ou aproximadamente, em R\$ 0,13 (treze centavos) por cota*, dos quais serão reajustados anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- Por fim, a Administradora ressalta que a Nova Locação é resultado do trabalho ativo que vem realizando em conjunto com consultor do Imóvel com o intuito de reduzir a vacância do Imóvel e, conseqüentemente, gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

* O valor de impacto na receita leva em conta o aumento da receita pelo aluguel da locatária, e conjunto com a diminuição das despesas antes arcadas pelo Fundo (Exemplo: condomínio e IPTU).



Links Úteis:

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

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