

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 ativosⁱ

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

10.586,16 m²

Cotistas

1.342

Patrimônio Líquido

R\$ 134.869.665,92

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 91,58

Quantidade de Cotas

1.472.728

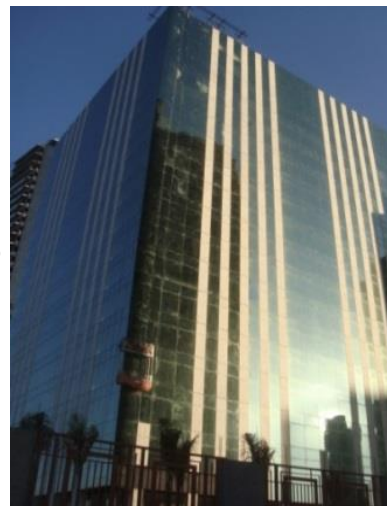
ⁱ Observando o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 ajustado pelo IGPM. É incluído na taxa de administração valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

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

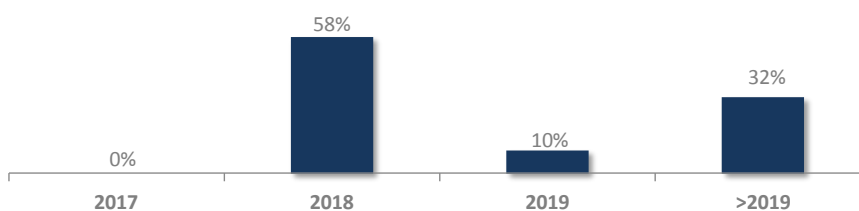
AUTOPASS CEVA LOGISTICS	INTERNATIONAL PAPER ERM BRASIL	UTI DO BRASIL ALLERGAN
----------------------------	-----------------------------------	---------------------------

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

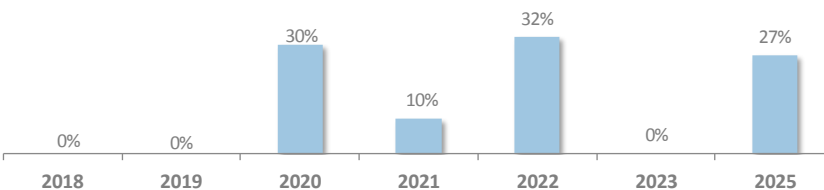
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	20%	28%	30%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	10%	0%	12%

88% da carteira é reajustada pelo IGP-M e 12% pelo IPCA em termos de área.

Revisional dos contratos em percentual da áreaⁱ

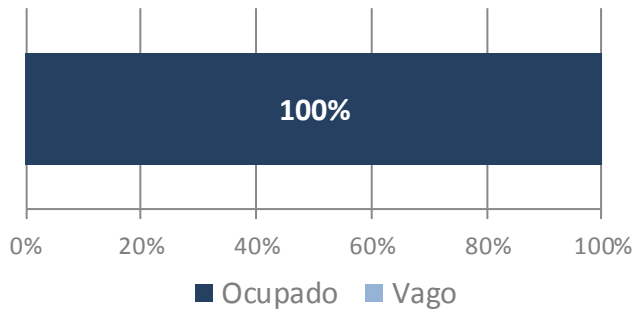


Vencimento dos contratos em percentual da área



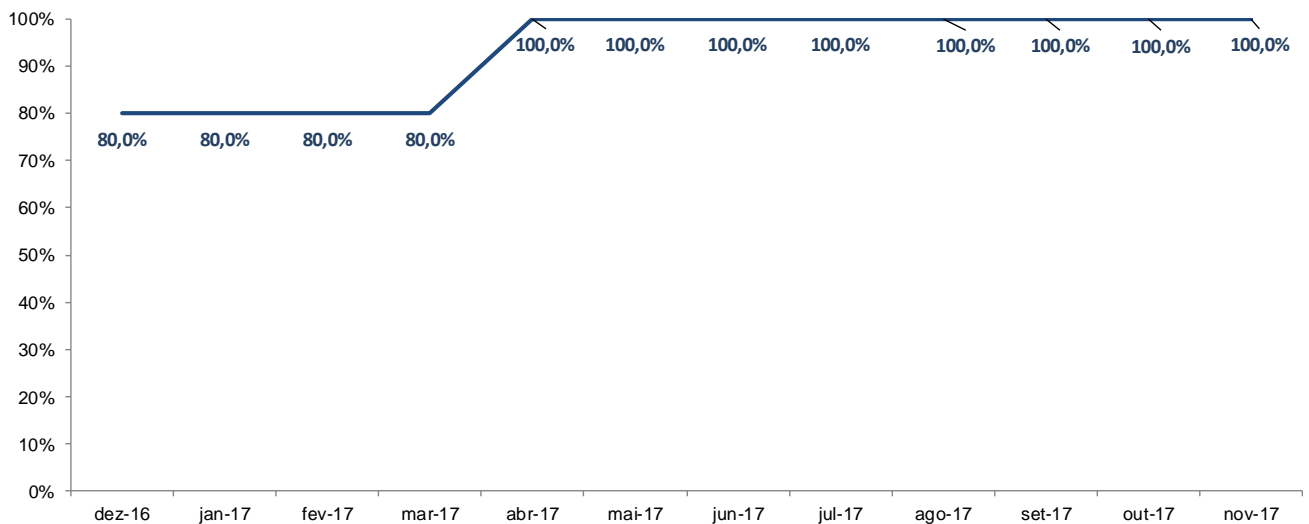
i Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisórias não exercidas 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 regimento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Ocupação do Fundo

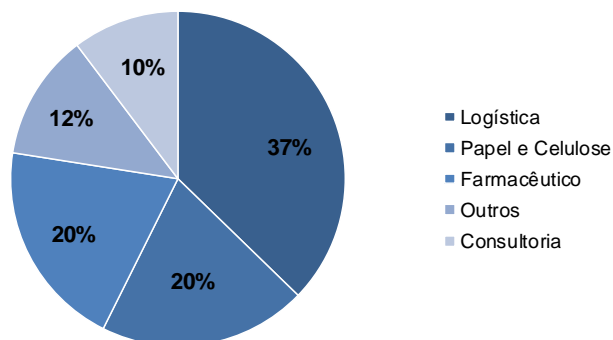


No final de novembro/17 a taxa de ocupação do fundo foi de 100%.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Setor de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Quadro de Ocupação Atual

Andar		
18	ALLERGAN	
17	ERM	UTI
16	INTERNATIONAL PAPER	
4	CEVA	
3	AUTOPASS	CEVA

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Receitas	687.026	702.773	714.801	780.065	767.665	775.413
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	0
Operacionais	643.593	646.704	663.348	739.670	730.325	720.627
Financeiras	43.433	56.069	51.453	40.395	37.340	54.786
Despesas	(81.378)	(64.753)	(61.026)	(109.862)	(63.423)	(90.087)
Reserva de contingência	(29.561)	(32.063)	(32.851)	(33.754)	(35.029)	(34.084)
Ajustes ⁱ	(14.422)	3.244	3.244	4.871	(6.281)	3.425
Resultado Líquido	561.664	609.201	624.168	641.320	662.932	654.668

ⁱAjustes referentes as despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de novembro, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 262.172,31

Distribuição

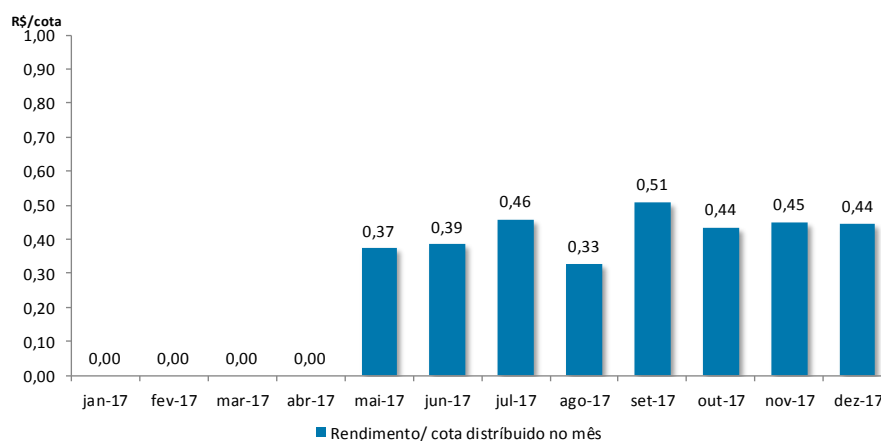
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos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

Data base: 07/12/2017

Data de pagamento: 14/12/2017

Rendimento: R\$ 0,4445

Mês de referência: Novembro



Mercado Secundário

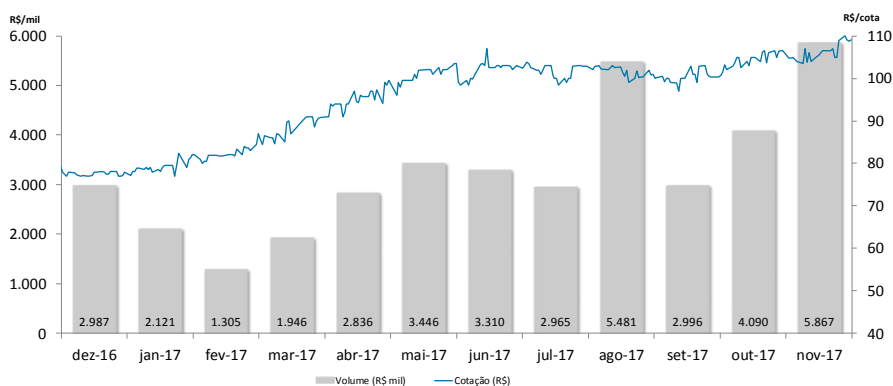
As cotas do FII Thera (THRA11) são negociadas no mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão .

Negociação no mês de novembro:

Cotas negociadas: 55.180

Cotação de fechamento: R\$ 109,00

Volume: R\$ 5.866.509



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informações Gerais

Conforme informado nos relatórios anteriores, foi assinado o 3º aditamento com a locatária Ceva no qual o aluguel a partir do mês de setembro/2017 passa a ter um desconto de R\$ 5,00 m² pelo período de 1 ano.

No dia 21 de Novembro de 2017 foi publicado um Comunicado ao Mercado informando aos cotistas e ao mercado em geral que a CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A. (“Cipasa”) manifestou interesse em desocupar o 3º andar do Imóvel, com área locável de 1.292,46 m². Entretanto, a Administradora em conjunto com a Cipasa conseguiram reverter a desocupação negociando um novo Contrato de Locação com a AUTOPASS S.A (“Autopass”) referente a área devolvida. O novo contrato possui prazo de vigência de 5 anos contados a partir de 01 de Dezembro de 2017, sem concessão de carência.

Informamos que obtivemos sucesso no Processo Administrativo junto a PMSP para rever o valor base de cálculo de cobrança de ITBI. Diante disso, no dia 19/12/2017 foi pago o ITBI e a escritura do imóvel foi lavrada.

Processos Judiciais

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

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

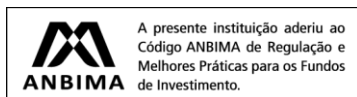
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



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, consequentemente, 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 atos ou fatos de profissionais e especialistas por ele consultados.