



FUNDO DE INV. IMOBILIÁRIO CYRELA THERA CORPORATHE - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 13.966.653/0001-71
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(263)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(14)
Pagamento de despesas de tributos municipais/estaduais/federais	(636)
Pagamento de despesas de postais	(32)
Pagamento de despesas de condominio	(470)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(62)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	20
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.457)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Pagamento de obras em imóveis para renda	(716)
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	2.176
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	1.460
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(3)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(3)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

Informações Gerais

CNPJ

13.966.653/0001-71

Início do Fundo

02/12/2011

Consultor

Cyrela Commercial Properties S.A
Empreendimentos e Participações

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo 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.

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

Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	Novembro/2011	1.368.247	100,00	136.824.700,00
2ª	Agosto/2015	104.481	49,77	5.200.201,95
		1.472.728		142.024.901,95

Negócios realizados no semestre

Jun/16 – UTI DO BRASIL – negociamos a entrada do novo locatário no conjunto 172, com a área locável de 1.038,37 m², pelo prazo de 5 anos contados a partir de 15 de junho de 2016..

O fundo encerrou o semestre com contratos fechados com CEVA LOGISTICS LTDA, Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A, International Paper do Brasil Ltda, UTI DO BRASIL, International Paper Exportadora Ltda e ERM Brasil Ltda.

Em 20 de maio de 2016 foi divulgado aos cotistas e ao mercado que o Fundo recebeu uma proposta para venda do seu único ativo pelo valor de R\$ 100.568.520,00, tendo sido convocada, em 25 de maio de 2016, uma Assembleia para 07 de junho de 2016 com o intuito de deliberar sobre a aceitação ou não da proposta.

Em 06 de junho de 2016 foi recebida uma nova proposta no valor de R\$ 106.000.000,00, invalidando a proposta anterior e prejudicando a deliberação da Assembleia do dia posterior, entretanto a Administradora manteve o evento para discussão da questão, tendo sido disponibilizada em nosso site, BM&F BOVESPA e CVM a ata referente às discussões do evento.

Em 14 de junho de 2016 foi convocada uma nova AGE para deliberar sobre a aceitação ou não da oferta feita para venda do ativo no valor de R\$ 106.000.000,00, a assembleia ocorrerá em 08 de julho de 2016 às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar.

Em 08 de julho de 2016 foi realizada a assembleia, e após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram por unanimidade de votos não aprovar a proposta e respectiva venda, de 100% (cem por cento) do Imóvel, pelo valor total de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais); e, conseqüentemente não aprovaram a liquidação do Fundo.

Programa de Investimentos

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, há perspectiva de ocorrer distribuição de rendimentos aos cotistas do fundo até o final do segundo semestre de 2016. A administradora comunicará aos cotistas e ao mercado, caso receba informações que alterem este cenário.

Não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos

A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m²/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m²/mês e R\$ 107,00/m²/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m²/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de classe de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m²/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m² no segundo trimestre. Mais de 120 mil m² de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m² vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.

Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 2T2016

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual médio de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	31/12/2015	94.796.000,00	-18,35%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	7.408.419	9.249.608	484.552	404.489
Valor Integralizado	136.824.700	136.824.700	142.024.902	142.024.902
Receitas/Investimentos ¹	5,41%	7,81%	0,34%	0,28%
Rentabilidade ²	4,50%	6,26%	-16,81%	4,08%
Valor Patrimonial por cota	85,60	86,55	66,89	69,89
Encargos	(1.191.306)	(1.915.787)	(1.546.686)	(1.490.098)
Patrimônio Líquido Médio	145.360.889	117.519.163	117.879.430	102.175.715
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,82%	1,63%	1,31%	1,46%

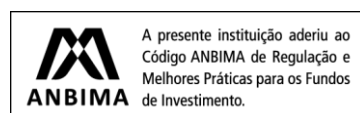
¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.