

## 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

02/12/2011W

### 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 mercado<sup>1</sup>

### 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 m<sup>2</sup>

### Cotistas

1.722

### Patrimônio Líquido

R\$ 150.843.636,19

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 102,42

### Quantidade de Cotas

1.472.728

<sup>1</sup> 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.

## Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

## Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 01 de outubro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

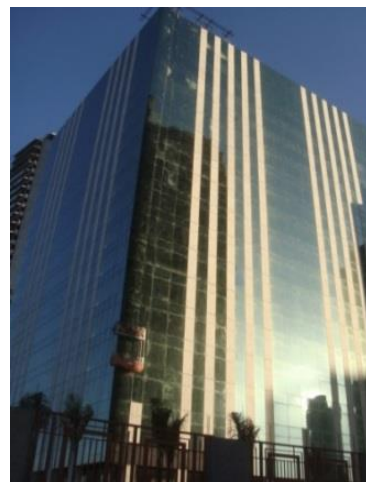
Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com).

## 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 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.

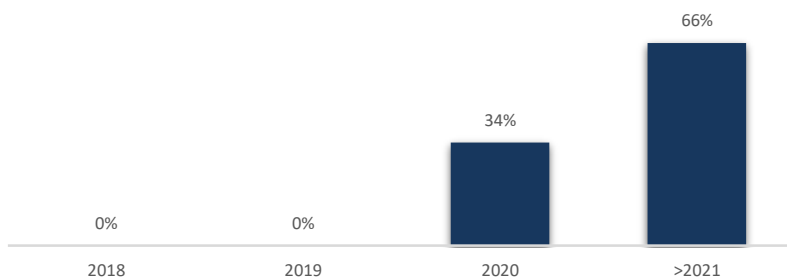


## Mês de reajuste em percentual da área

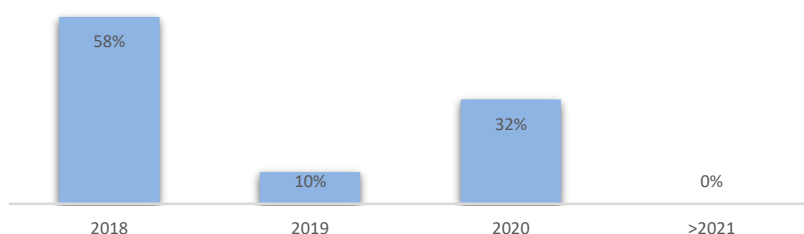
<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>
0%	0%	0%	20%	28%	30%
<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>
0%	0%	0%	10%	0%	12%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

## Vencimento dos contratos em percentual da área



## Revisão 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 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. Contratos qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisões diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

## Fotos do Empreendimento



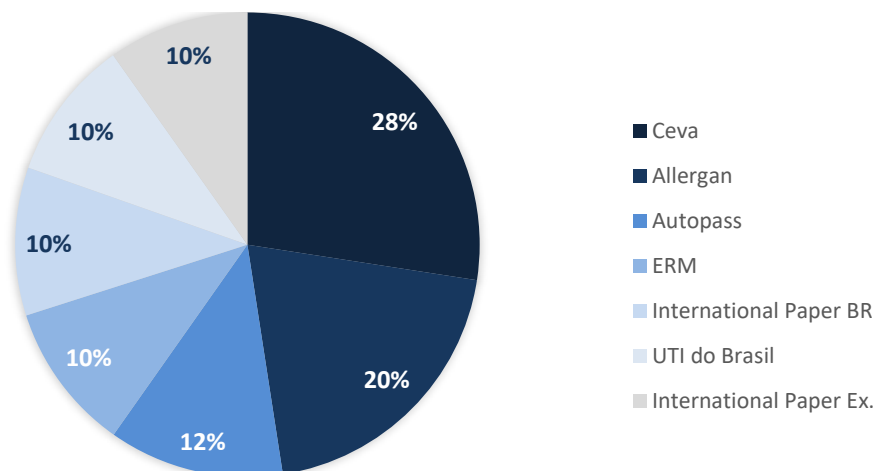
## Ocupação do Fundo

■ Ocupado ■ Vago



No final do mês de Dezembro/2018, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%

## Ocupação dos Locatários em Percentual da ABL



## Quadro de Ocupação Atual

Andar	Locatário	
18	Allergan	
17	ERM	UTI Brasil
16	International Paper	
4	Ceva	
3	Auto Pass	Ceva

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receitas	873.167	903.753	920.404	933.201	936.852	945.158
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	868.386	898.858	915.635	927.663	930.421	939.862
Financeiras	4.781	4.895	4.768	5.538	6.432	5.296
Despesas	(73.873)	(64.011)	(59.412)	(70.450)	(64.576)	(67.280)
Reserva de contingência	(39.943)	(42.163)	533.922	(43.305)	(44.900)	(44.980)
Ajustes	(431)	3.526	(548.107)	3.358	25.720	21.722
<b>Resultado Líquido</b>	<b>758.920</b>	<b>801.105</b>	<b>846.807</b>	<b>822.804</b>	<b>853.097</b>	<b>854.620</b>

ajustes referentes a despesas operacionais.

**Reserva de Contingência:** No final do mês de Dezembro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 176.577,09.

## Distribuição

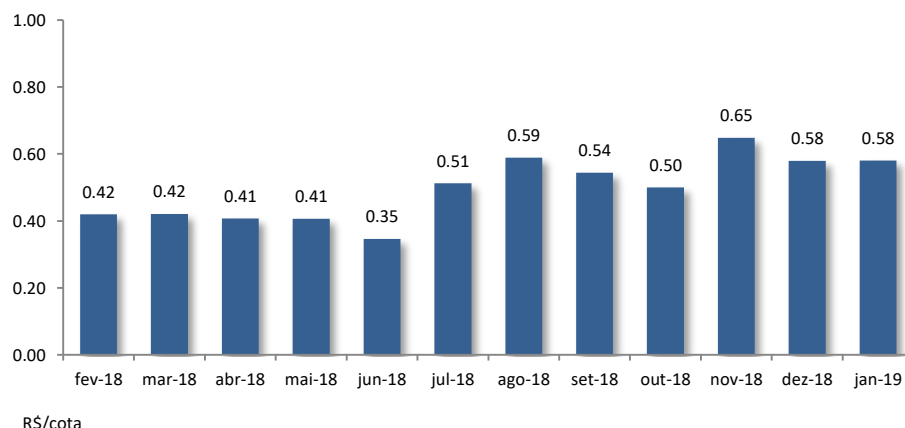
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos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

**Data base:** 08/01/2019

**Data de pagamento:** 15/01/2019

**Rendimento:** R\$ 0,5803

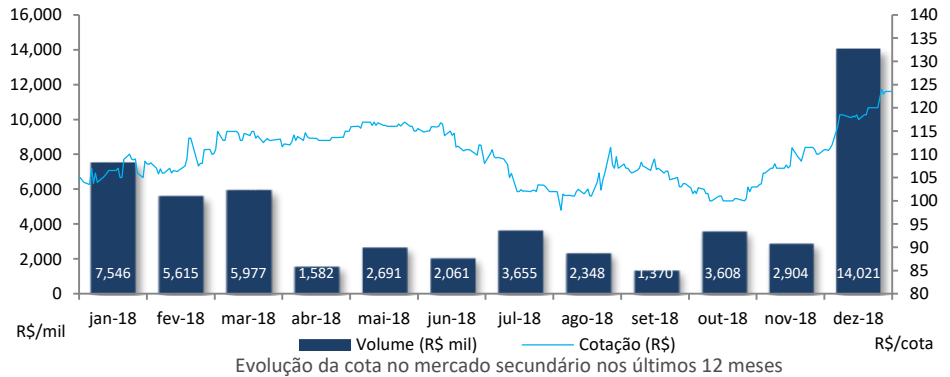
**Mês de referência:** Dezembro/2018



## Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 117.158  
**Cotação de fechamento:** R\$ 123,50  
**Volume:** R\$ 14.021.421  
**Mês de referência:** Dezembro/2018



Fonte: Economática

## Update

- 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.
- **27/04/2018** – Foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes à 31 de dezembro de 2017; foi reprovada a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e foi aprovada alteração da redação do Art.27 e do Art.44 do regulamento do Fundo. A Ata e o novo regulamento estão disponíveis para consulta no site da Administradora e na página do Fundo na B3.
- **08/06/2018** – Fato Relevante comunicando que a locatária CEVA LOGISTICS LTDA não realizou o pagamento do aluguel referente a competência Maio/2018, impactando a distribuição negativamente em aproximadamente em 15%.
- **28/06/2018** – Fato Relevante comunicando que a locatária CEVA LOGISTICS LTDA realizou o pagamento do aluguel atrasado, bem como a multa e encargos devidos.
- **21/09/2018** - Fato Relevante informando sobre a troca dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para o BTGPactual Serviços Financeiros S.A. a partir do dia 01 de outubro de 2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada.

## Processos Judiciais

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

## Documentos

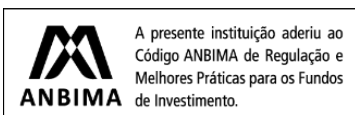
A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [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](#)

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



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 ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.