

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CYRELA THERA CORPORATE**  
CNPJ nº 13.966.653/0001-71

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 07 DE JUNHO DE 2016**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 07 de junho de 2016, às 11h00, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do artigo 21 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cyrela Thera Corporate (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no website da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) ([www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)).
3. **PRESENÇA:** Compareceram os Cotistas representando 30,05% do total das cotas emitidas pelo Fundo com direito de voto, nos termos do Regulamento do Fundo e conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes, ainda, os representantes da Administradora.

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Edgar Boicenco; e Secretário: Fred Calim de Carvalho

**4. ORDEM DO DIA:**

1. Aprovar a proposta e respectiva venda, de 100% (cem por cento) do imóvel de propriedade do Fundo, denominado “Edifício Thera Corporate”, objeto das matrículas nºs. 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710 do 15º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, cidade e estado de São Paulo, pelo valor total de R\$100.568.520,00 (cem milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte reais), a ser pago ao Fundo, à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data e mediante a lavratura de escritura de venda e compra do referido imóvel ou celebração de outro instrumento suficiente para transmissão do mesmo ao proponente. A efetivação da aquisição está condicionada à confirmação de determinadas aprovações, premissas e condições a serem verificadas em diligência a ser conduzida pela Compradora, período durante o qual a Compradora terá exclusividade na negociação e aquisição do ativo em questão, bem como à observância de direito de preferência dos atuais Locatários; e
2. aprovar a liquidação do Fundo, condicionada ao encerramento de todos os processos judiciais nos quais o Fundo atue como parte, por meio de: (a) acordos; (b) substituição, pela Compradora ou terceiro interessado.

## **5. ESCLARECIMENTOS INICIAIS**

A Administradora deu início à Assembleia, informando que recebeu, no dia 06 de junho de 2016, do mesmo proponente da Proposta Anterior, nova proposta com o mesmo objeto (venda do Imóvel), mas pelo valor de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), o que representa, portanto, um aumento de R\$ 5.431.480,00 (cinco milhões, quatrocentos e trinta e um mil, quatrocentos e oitenta reais) em relação ao valor originalmente proposto na Proposta Anterior (“Proposta Atualizada”). A Proposta Atualizada expira em 12/07/2016.

Ocorre que em 25 de maio de 2016 foi convocada uma assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada nesta data, para deliberar a aceitação ou não, pelos cotistas do Fundo, da Proposta Anterior, objeto do Fato Relevante de 20 de maio de 2016 (“AGE”).

Considerando que a Proposta Atualizada substitui e invalida os termos da Proposta Anterior, a Administradora convocará, nos prazos legais e regulamentares, respeitando ainda a vigência da Proposta Atualizada, uma nova assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, para deliberar, então, sobre a Proposta Atualizada, razão pela qual as deliberações que seriam tomadas nesta Assembleia ficaram prejudicadas.

De toda forma, e considerando o prazo exíguo entre o recebimento da Proposta Atualizada (que ocorreu em 06 de junho de 2016) e a realização desta assembleia, a Administradora decidiu por manter a estrutura para recebimento dos cotistas do Fundo que não tiveram acesso a tempo ao Fato Relevante divulgado pela Administradora em 06 de junho de 2016, ou que desejaram comparecer para discussão da questão, ressaltando, contudo que não haverá matéria para deliberação.

Por fim, a Administradora esclarece que, até o momento não há conhecimento de quaisquer processos judiciais nos quais o Fundo seja parte.

## **6. DELIBERAÇÕES:**

Em razão do recebimento da Proposta Atualizada restou prejudicada a ordem do dia, não havendo, portanto, matéria para deliberação.

Inobstante a não deliberação, solicitaram os quotistas a palavra para consignar o que segue:

- (i) a Proposta Anterior, definida no Fato Relevante de 06 de junho de 2016, de valor de R\$ 9.500/m<sup>2</sup> (R\$ 100.568.520,00) apresentada pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., seria rejeitada por ampla maioria dos quotistas presentes, por entenderem ser o valor baixo;
- (ii) que no entendimento de parte dos quotistas, alinhado com o objeto do Fundo, o propósito principal do Fundo é renda, não havendo intenção de venda do imóvel, ainda que haja prerrogativa de venda estabelecida em Regulamento;

- (iii) que, com o objetivo de defesa dos minoritários, parte dos quotistas solicitaram que a Administradora envie maiores esforços para, em recebendo propostas de compra do imóvel, solicitar ao proponente, prazo para análise da mesma de 45 (quarenta e cinco) dias, considerando um prazo mínimo 30 (trinta) dias, a contar do envio Fato Relevante aos quotistas, contendo o teor da proposta;
- (iv) que, com o objetivo de defesa dos minoritários, parte dos quotistas solicitaram que a Administradora adote critérios mínimos para convocação de nova Assembleia para deliberar sobre eventual venda do imóvel, sendo esses:
- termos e condições gerais da proposta com abertura de identidade do potencial comprador; e
  - prazo mínimo entre a convocação e realização da Assembleia Geral de 30 (trinta) dias.

A Administradora desde já informa que tais solicitações, acima descritas, serão verificadas caso a caso dependendo das eventuais propostas recebidas, sendo certo que, sempre cumprirá os prazos mínimos requeridos pela regulamentação aplicável.

Pedida a palavra, o Sr. Ricardo Pires Castanho Valente solicitou consignar sua sugestão de destituição da Administradora.

Por fim, os Srs. Paulo Antonio Neder e Sr. Fred Calim de Carvalho solicitaram a consignação de correspondências endereçadas respectivamente à Administradora e à Comissão de Valores Mobiliários. Referidas correspondências seguem na forma de anexo à presente Ata. Por motivos de confidencialidade dos subscritores, a correspondência enviada pelo Sr. Fred Calim de Carvalho segue transcrita no Anexo II, sem as devidas assinaturas.

## 7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia geral pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi pelos presentes assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas.

*A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.*

São Paulo, 07 de junho de 2016.

Mesa:

---

Edgar Boicenco  
Presidente

---

Fred Calim de Carvalho  
Secretário

## ANEXO I

São Paulo, 03 de Junho de 2016

À

**Comissão de Valores Mobiliários – CVM**  
**Serviço de Atendimento ao Cidadão**  
**Rua Cincinato Braga, 340 - 2o andar**  
**Edifício Delta Plaza**  
**CEP - 01333-010 - São Paulo - SP**  
**Telefone: (11) 2146-2000**

**Ref. Reclamação sobre procedimento do Administrador BTG Pactual Serviços Financeiros DVTM com respeito ao recebimento de oferta de aquisição, do único ativo do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cyrela Thera Corporate.**

Prezados senhores

Esta tem por objetivo solicitar que esta autarquia, através dos poderes constitucionais que lhe são conferidos, interceda junto ao **BTG Pactual Serviços Financeiros DVTM (“Administrador”)**, administrador do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cyrela Thera Corporate (“Fundo”)**, para que o processo de recepção de proposta de compra do único ativo do Fundo, a convocação de Assembleia Extraordinária para deliberação e a eventual liquidação do mesmo, obedeça a critérios cujos objetivos sejam preservar os interesses da maioria dos cotistas. Deve, portanto, o administrador garantir que todos os cotistas sejam comunicados, garantir que todos os cotistas conheçam os fatos, garantir que todos os cotistas conheçam a situação de mercado onde situa-se o ativo do Fundo, bem como garantir que tenham tempo hábil para exercer seu voto ou outorgar procurações para tal.

Esta reclamação é endereçada a CVM através de um dos membros do **GRIFI – Grupo de Investidores em Fundos Imobiliários**. Porém os demais membros também subscrevem este documento.

O Administrador recebeu uma proposta de compra do único ativo do Fundo e a comunicou o mercado em fato Relevante (DOC1) em 20/05/2016. No entender dos reclamantes o Administrador acatou a proposta, cujo valor é completamente desalinhado do mercado, sem realizar as devidas pesquisas no mercado onde está inserido o ativo, sem contratar empresa especializada, visando elaboração de laudo de

avaliação atualizado, cujo objetivo é valorar o imóvel para venda e sem municiar a base dos cotistas de informações necessárias a este tipo de deliberação. Tão grave quanto, não ofereceu tempo suficiente para que os cotistas possam ser informados, formar seu juízo, preparar-se para comparecer a AGE ou fornecer procuração a outrem.

***Entre a divulgação do fato relevante, comunicando a oferta pelo ativo do Fundo, e a Assembleia Extraordinária, para deliberação da venda, há um hiato de apenas 18 dias corridos, no final do qual o Fundo poderá ser liquidado.***

Com efeito, as cartas de convocação para a AGE, cuja pauta é a deliberação para a venda e a eventual liquidação do Fundo, foram postadas em 27/05/2016 (DOC2) e é pouco provável que alcancem a integralidade dos cotistas a tempo. Improvável também que a correspondência solicitada por um cotista, detentor de 0,5%, ou mais, das cotas emitidas do Fundo, e que foi expedida em 30/06/2016 (DOC3) pelo Administrador, alcance seus objetivos. Nesta correspondência, o cotista Edgar Boicenco explica aos demais cotistas as discrepâncias entre os valores de mercado e a proposta oferecida ao fundo, solicitando procuração para representá-los.

Parte dos cotistas se mobilizou no sentido de solicitar ao Administrador um procedimento alinhado ao que entendem serem interesses legítimos do Fundo. Realizaram os seguintes procedimentos, solicitações e ponderações:

- 1) Na AGE de 31/05/2016, por maioria dos votos e unanimidade dos presentes, os cotistas não aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo, pois não concordaram com o Laudo de Avaliação produzido em 2015.
- 2) Os cotistas ponderaram com o Administrador que o Laudo não leva em conta o valor da venda de lajes do próprio empreendimento, por preço superior ao da oferta, realizada no mesmo mês de confecção do laudo. Ainda, não aceitaram as premissas do laudo.
- 3) Os cotistas ponderaram que o preço da oferta para compra está abaixo do valor de reposição do imóvel, ou seja, o preço de aquisição de terreno em local semelhante ao do imóvel mais o custo de construção de imóvel do mesmo padrão.
- 4) Os cotistas solicitaram novo laudo de avaliação, atualizado, com as premissas aderentes ao cenário de venda do imóvel.
- 5) Os cotistas não aceitam a cláusula de confidencialidade da proposta que impede a divulgação do proponente da mesma, visto que cabe também as cotistas deliberarem sobre eventual conflito de interesses do ofertante com respeito ao Fundo.
- 6) Os cotistas solicitaram que a AGE de 07/06/2016 seja postergada para que haja tempo necessário para que cotistas possam fazer seu juízo e enviar procurações.
- 7) Os cotistas refutam a velocidade com que o Administrador tem dado a este processo sob a alegação de que o prazo da proposta seja de apenas de 20 dias, mesmo que haja prejuízo explícito na qualidade de análise e deliberação por parte dos cotistas.

- 8) Os cotistas ponderaram com o Administrador que uma proposta desta natureza, que necessita ser apreciada por um número significativo de cotistas, disseminados em todo país, deva ter um prazo de validade compatível com a complexidade inerente a de um fundo de investimento imobiliário.
- 9) Os cotistas ponderaram com o Administrador que a vacância do empreendimento está sendo reduzida e que o empreendimento é um dos melhores da cidade, possuindo um altíssimo potencial de valorização.

Os pontos relevantes estão registrados em ATA da AGO/AGE de 31/05/2016 (DOC4)

Lembra-se que se trata de um fundo de renda, no qual investidores ali aplicaram suas poupanças, na expectativa de, no futuro, auferirem rendimentos do mesmo. Os valores a serem recebidos por parte significativa dos cotistas, que subscreveram as cotas no IPO do Fundo ou mesmo que compraram no mercado secundário, serão inferiores ao custo de aquisição

Visto a iminência da AGE convocada pelo Administrador, a ser realizada em 07/06/2016, e o também iminente risco de dano ao Fundo e seus cotistas, solicita-se a CVM que diligencie junto ao Administrador de maneira que o processo atenda as reflexões e solicitações deste documento.

Complementarmente, em função da relevância da deliberação, e da necessidade de legitimá-la, solicita-se também que a votação seja realizada por Carta Consulta, complementada por Assembleia presencial, o que visaria garantir o maior quórum votante possível.

Certo de que esta instituição zelará pelo interesse dos cotistas do Fundo e investidores em geral, aguardamos providências.

Atenciosamente subscrevem este documento,

**Fred Calim de Carvalho**



Barueri, 01 de junho de 2.016.

BTG PACTUAL.

Praia de Botafogo, 501 – 6º. Andar – Torre Corcovado.

22250-040 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil.

Ref.: FUNDO CYRELLA THERA CORPORATE – ASSEMBLEIA AGENDADA PARA  
07-06-2016.

1

Prezados Senhores:

Recebi, no final do dia 31-05-2016, correspondência convocando Assembleia Geral, cuja ordem do dia é deliberar acerca da venda do único ativo do Fundo acima, retendo-se valores para fazer frente às pendências judiciais existentes.

As informações necessárias para um juízo de valor, todas essenciais, não foram passadas, o que causa a mais viva estranheza. Exemplos:

a) no caso de venda, que valor será atribuído a cada cota, ainda não considerando as pendências judiciais?

b) haverá desconto de Imposto de Renda?

c) quais as pendências judiciais existentes? (Breve relatório elaborado pelos patronos das causas, informando as probabilidades de êxito, e valor que será devido no caso de perda das ações – valores global e unitário).

d) foi informado o valor do negócio. Notícia-se que há providências a serem tomadas. Até quando permanecerá ele sem atualização monetária? Ou ficará sem atualização monetária, ainda que haja delongas?

e) consta que o Imóvel foi locado com carência. Até quando vai a carência? Qual o valor do aluguel? Qual a data base para reajustes? Qual o indexador utilizado?

A meu juízo, tais informações não podem ser subtraídas aos cotistas PREVIAMENTE À ASSEMBLEIA e dentro do prazo de antecedência previsto para a convocação. Nesse sentido, lembro a possível responsabilização de V. Sas. no caso de os cotistas serem levados a deliberar e constatar-se prejuízos por falta de informações ou informações incompletas. Entendo que, no próprio benefícios de V. Sas. a fim de não estarem sujeitos a eventuais penalidades, bem como ser a transparência ditame que deve seguir qualquer administrador, tais informações devem ser passadas.

Assim sendo, antes da realização da Assembleia, solicito que, com a antecedência exigida para a convocação, tais informações sejam fornecidas, não só a mim, como a todos, sem prejuízo de durante a realização dela o mesmo ocorrer.

Atenciosamente,



Paulo Antonio Neder - OAB SP 25.669



Fone Fax: (11) 5051-7523  
Alameda Grajaú, 129 • salas 610/612  
06454-050 • Alphaville • Barueri • SP  
[www.nederadvogados.com.br](http://www.nederadvogados.com.br)