

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (29.852.732/0001-91)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Valora RE III Fundo de investimento Imobiliário – FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários – FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2020, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 417.987 mil representava 95,74% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de outubro de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	19.605	5.993
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.a	138.736	23.276
Contas a receber			
Outros valores a receber		2	234
Outros créditos		6	5
		158.349	29.508
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.a	279.251	80.209
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.b	2.991	-
		282.242	80.209
Total do ativo		440.591	109.717
Passivo	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	2.401	1.132
Impostos e contribuições a recolher		5	3
Provisões e contas a pagar		612	253
Negociação e intermediação de valores	16.2	1.000	-
		4.018	1.388
Total do passivo		4.018	1.388
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	452.483	112.095
Gastos com colocação de cotas	8.4	(14.374)	(3.454)
Prejuízos acumulados		(1.536)	(208)
Total do patrimônio líquido		436.573	108.329
Total do passivo e patrimônio líquido		440.591	109.717

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	18.002	4.944
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	2.356	1.171
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2 (a)	5.559	(104)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		34	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	160	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.111	6.011
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.593	727
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(348)	(152)
		1.245	575
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(3.647)	(754)
Taxa de performance	10	(681)	(244)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(223)	(80)
		(4.551)	(1.078)
Lucro líquido do exercício		22.805	5.508
Quantidade de cotas integralizadas		4.506.414	1.120.948
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		5,06	4,91
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,88	96,64

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	112.095	-	-	112.095
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(3.454)	-	(3.454)
Lucro líquido do exercício		-	-	5.508	5.508
Rendimentos apropriados	7	-	-	(5.820)	(5.820)
Em 30 de junho de 2019		112.095	(3.454)	(208)	108.329
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	340.388	-	-	340.388
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(10.920)	-	(10.920)
Lucro líquido do exercício		-	-	22.805	22.805
Rendimentos apropriados	7	-	-	(24.029)	(24.029)
Em 30 de junho de 2020		452.483	(14.374)	(1.536)	436.573

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	30/06/2020	30/06/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de performance	(582)	(124)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(3.158)	(652)
Reembolso a receber	-	(233)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(222)	(54)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(347)	(152)
Caixa líquido das atividades operacionais	(4.309)	(1.215)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	1.593	727
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	64.260	29.005
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(455.185)	(140.125)
Vencimento de Certificado de Recebíveis Imobiliários	4.894	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(1.831)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	34	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	74.356	8.747
Recebimento de juros e atualização monetária	23.090	4.899
Caixa líquido das atividades de investimento	(288.789)	(96.747)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	340.388	112.095
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(10.920)	(3.454)
Rendimentos distribuídos	(22.760)	(4.688)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	2	2
Caixa líquido das atividades de financiamento	306.710	103.955
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.612	5.993
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.993	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	19.605	5.993

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Valora RE III Fundo de investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 27 de julho de 2018.

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos descrita no regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos descrita no regulamento.

O Fundo deverá investir no mínimo 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2020:

VGIR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	106,87
Agosto	105,60
Setembro	102,03
Outubro	101,90
Novembro	101,81
Dezembro	121,67
Janeiro	107,00
Fevereiro	101,00
Março	80,89
Abril	86,50
Maio	87,30
Junho	87,14

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRI's, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pelo Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's. Além disso o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2020	30/06/2019
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	19.605	-
(b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP	-	3.341
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	-	2.652
	19.605	5.993

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2020	30/06/2019
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	417.987	103.485
	417.987	103.485
Circulante	138.736	23.276
Não circulante	279.251	80.209

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela RB Capital Securitizadora, HabitaSec, Isec, Cia Província de Securitização, True Securitizadora, Vert, Nova Securitizadora e Ourinvest, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2020										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
RB Capital Sec.	11K0025322	(2)	A Fitch	Série 79	05/11/2011	05/09/2022	IPCA + 6.51%	15	2.669	2.577
RB Capital Sec.	16E0708207	(3)	Aa1 Moody's	Série 140	23/05/2016	26/05/2021	CDI + 0.1%	3.323	3.093	3.325
RB Capital Sec.	16I0965158	(3)	AA Fitch	Série 128	30/09/2016	30/09/2021	CDI	10.307	4.373	10.115
RB Capital Sec.	17C0000201	(1)	AA Fitch	Série 145	01/03/2017	01/06/2022	99% DI	6.007	6.012	5.902
HabitaSec	17J0158695	(1)	na	Série 97	26/10/2017	26/10/2021	CDI+3,5	1.500	793	793
ISEC	18B0898471	(3)	Aa2 Moody's	Série 26	28/02/2018	01/03/2023	CDI+0.7	4.499	4.511	4.512
HabitaSec	18C0693219	(1)	na	Série 107	02/03/2018	25/02/2022	CDI + 6%	4.836	530	530
ISEC	18D0698877	(1)	A- Fitch	Série 27	10/04/2018	17/04/2028	CDI + 2%	800	5.943	5.943
HabitaSec	18G0627560	(3)	A- Liberum	Série 111	03/07/2018	30/06/2022	CDI + 3%	7.250	1.943	1.943
HabitaSec	18G1426464	(1)	na	Série 114	27/07/2018	25/07/2022	CDI + 5%	1.280	449	448
HabitaSec	18K1336068	(1)	na	Série 129	28/11/2018	29/11/2022	CDI + 2.3%	19.810	108	108
Nova Sec	19B0177968	(1)	A- Fitch	Série 31	15/02/2019	15/02/2029	CDI + 1.7%	5.000	4.426	4.357
HabitaSec	19C0128173	(1)	na	Série 136	01/03/2019	28/02/2024	CDI + 6%	6.320	4.588	4.588
HabitaSec	19D0671987	(1)	na	Série 144	23/04/2019	29/04/2024	CDI + 5%	9.600	8.282	8.282
RB Capital Sec.	19E0207046	(1)	na	Série 214	10/05/2019	29/04/2024	CDI + 6%	15.000	13.883	13.936
HabitaSec	19E0281174	(3)	na	Série 147	21/05/2019	30/05/2023	CDI + 3.5%	14.000	6.023	6.013
HabitaSec	19F0260959	(1)	na	Série 146	21/06/2019	27/06/2023	CDI + 2.15%	24.727	16.407	16.408
Cia Província de Securitização	19G0135139	(3)	na	3º Emissão - Série 6	17/07/2019	29/06/2023	CDI + 6%	11.000	11.016	11.003
True Securitizadora	19G0269138	(3)	AA+ Standard & Poor	Série 193	03/07/2019	04/07/2025	CDI + 4%	28.000	28.411	28.234
HabitaSec	19H0293120	(1)	na	Série 166	26/08/2019	30/08/2023	CDI + 5.5%	5.000	4.038	4.042
HabitaSec	19I0250987	(1)	na	Série 169	18/09/2019	28/09/2023	CDI + 6%	4.000	4.001	4.001
Cia Província de Securitização	19I0307186	(1)	na	3º Emissão - Série 7	20/09/2019	28/09/2023	CDI + 8%	15.000	14.974	15.006
HabitaSec	19I0307536	(1)	na	Série 173	20/09/2019	30/03/2026	CDI + 5.5%	4.000	4.001	4.001
Vert	19I0329899	(3)	na	13º Emissão - Série 1	24/09/2019	27/09/2023	CDI + 4%	1.600	1.605	1.605
HabitaSec	19J0231267	(1)	na	Série 175	16/10/2019	30/10/2023	CDI + 6%	15.000	13.012	13.035
RB Capital Sec.	19J0280616	(1)	na	Série 231	18/10/2019	29/09/2027	CDI + 5.5%	25.000	24.129	24.129
HabitaSec	19J0327167	(3)	na	Série 161	22/10/2019	23/06/2026	CDI + 5.7%	42.500	41.916	41.916
HabitaSec	19J0329039	(3)	A- Fitch	Série 170	25/10/2019	25/10/2022	CDI + 1.1%	20.000	10.923	10.923
True Securitizadora	19J0714175	(3)	A- Standard & Poor	Série 235	29/11/2019	15/12/2023	CDI + 2.5%	43.400	43.495	43.495
HabitaSec	19K1145467	(1)	na	Série 168	29/11/2019	29/11/2023	CDI + 5%	24.700	23.244	23.244
Ourinvest	19L0132851	(1)	AA- S&P	Série 26	06/12/2019	18/12/2024	CDI + 2.3%	40.000	30.992	30.992
True Securitizadora	19L0909950	(3)	na	Série 246	15/12/2019	19/12/2029	CDI + 1.25%	4.000	3.925	3.889
ISEC	19L0928585	(2)	A+ Fitch	4º Emissão - Série 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5.06%	15.000	15.016	14.895
RB Capital Sec.	20A0977906	(2)	na	Série 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	1	1	1
RB Capital Sec.	20A0978038	(2)	na	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	1	1	1
RB Capital Sec.	20C1008009	(3)	na	Série 255	20/03/2020	20/03/2023	CDI + 2.45%	11.325	11.342	11.342
Cia Província de Securitização	20D0064565	(1)	na	3º Emissão - Série 9	01/04/2020	29/09/2025	CDI + 6%	5.000	4.945	4.945
Cia Província de Securitização	20D0774348	(1)	na	3º Emissão - Série 11	08/04/2020	28/03/2025	CDI + 3.75%	24.000	24.004	24.004
Cia Província de Securitização	20D0892140	(1)	na	3º Emissão - Série 10	12/05/2020	29/04/2025	CDI + 5%	9.000	9.003	9.003
HabitaSec	20E0822500	(1)	na	Série 197	05/05/2020	05/11/2020	CDI + 5%	4.500	4.501	4.501
								486.301	412.528	417.987

30/06/2019										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
RB Capital Sec.	19E0207046	(1)	na	Série 214	10/05/2019	29/04/2024	CDI + 6%	15.000	15.007	15.007
HabitaSec	19C0128173	(1)	na	Série 136	01/03/2019	28/02/2024	CDI + 6%	10.500	9.985	9.985
HabitaSec	19D0671987	(1)	na	Série 144	23/04/2019	29/04/2024	CDI + 5%	9.600	9.600	9.600
HabitaSec	18K1336068	(1)	na	Série 129	28/11/2018	29/11/2022	CDI + 2.3%	11.810	8.753	8.767
ISEC	18D0698877	(1)	A- Fitch	Série 27	10/04/2018	17/04/2028	CDI + 2%	800	6.976	6.975
Vert Securitizadora	17K0161325	(2)	AA- Sr Rating	Série 1	22/11/2017	22/11/2027	IPCA + 8.06%	5.000	5.381	5.437
HabitaSec	18G1426464	(1)	na	Série 114	27/07/2018	25/07/2022	CDI + 5%	6.150	5.009	4.998
HabitaSec	18G0627560	(3)	A- Liberum	Série 111	03/07/2018	30/06/2022	CDI + 3%	6.200	4.401	4.405
Nova Sec	19B0177968	(1)	A- Fitch	Série 31	15/02/2019	15/02/2029	CDI + 1.7%	5.000	4.845	4.833
RB Capital Sec.	11K0025322	(2)	A Fitch	Série 79	05/11/2011	05/09/2022	IPCA + 6.51%	18	4.361	4.211
Ápice Securitizadora	18H0860172	(3)	na	Série 145	22/08/2018	24/05/2023	IGPM + 9.5%	312	3.649	3.616
RB Capital Sec.	16I0965158	(3)	AA Fitch	Série 128	30/09/2016	30/09/2021	CDI	6.504	6.529	6.536
RB Capital Sec.	16E0708207	(3)	Aa1 Moody's	Série 140	23/05/2016	26/05/2021	CDI + 0.1%	3.203	3.205	3.207
Fortesec	19D0516265	(4)	na	Série 207	01/04/2019	20/04/2024	IPCA + 16%	2.000	1.934	1.934
HabitaSec	18L1100749	(3)	na	Série 123	11/12/2018	29/12/2022	CDI + 4%	2.281	1.640	1.640
RB Capital Sec.	17H0164854	(2)	AAA Fitch	Série 165	06/08/2017	06/11/2027	IPCA + 6.35%	1.100	1.068	1.089
HabitaSec	18C0693219	(1)	na	Série 107	02/03/2018	25/02/2022	CDI + 6%	1.700	746	745
HabitaSec	19E0281174	(3)	na	Série 147	21/05/2019	30/05/2023	CDI + 3.5%	10.500	10.500	10.500
								97.678	103.589	103.485

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: RB Capital Securitizadora (www.rbsec.com), HabitaSec (www.habitasec.com.br), Isec (www.isecbrasil.com.br), Cia Província de Securitização (www.ciaprovincia.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Vert (vert-capital.com), Nova Securitizadora (www.novasecuritizadoraacs.com.br) e Ourinvest (www.ourinvestsecuritizadora.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor					
Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2020	30/06/2019
RB Capital Sec.	CCB	São José	(a)	13.936	15.007
HabitaSec	CCB	OTCC	(a), (b)	4.588	9.985
HabitaSec	CCB	Ditolvo III	(a)	8.282	9.600
HabitaSec	CCB	Helbor IV	(a)	108	8.767
ISEC	CCB	RNI	(b)	5.943	6.975
HabitaSec	CCB	CNA Spitaletti	(a)	448	4.998
Nova Sec	CCB	RNI III	(b)	4.357	4.833
HabitaSec	CCB	Rovic	(a)	530	745
Vert Securitizadora	Contrato de Locação	JSL Ribeira	(a)	-	5.437
RB Capital Sec.	Contrato de Locação	BRF	(a)	2.577	4.211
RB Capital Sec.	Contrato de Locação	Rede D'Or	(a)	-	1.089
Fortesec	Contratos de Compra e Venda	GTR	(b)	-	1.934
Ápice Securitizadora	Debêntures	Buriti	(b)	-	3.616
RB Capital Sec.	Debêntures	Aliansce	(a), (b)	10.115	6.536
RB Capital Sec.	Debêntures	BR Malls	(a), (b)	3.325	3.207
HabitaSec	Debêntures	SETIN	(a)	6.013	10.500
HabitaSec	Debêntures	CEGG	(a)	-	1.640
HabitaSec	Debêntures	Gafisa	(a)	1.943	4.405
RB Capital Sec.	CCB	Aliansce	(a), (b)	5.902	-
HabitaSec	CCB	Ditolvo	(a), (b)	4.794	-
ISEC	Debêntures	Br Properties	(a), (b)	4.512	-
HabitaSec	CCB	Helbor	(a), (b)	16.408	-
Cia Província de Securitização	Debêntures	Upcon	(a), (b)	11.003	-
True Securitizadora	Debêntures	Direcional	(c)	28.234	-
HabitaSec	CCB	Ilha Verde Riviera	(a), (b)	4.042	-
Cia Província de Securitização	CCB	Upcon	(a), (b)	15.006	-
HabitaSec	CCB	Roberto Visnevski Incorp	(a), (b)	4.001	-
Vert	Debêntures	YOU	(a)	1.605	-
HabitaSec	CCB	Atlântica Ocean View Empreend	(a), (b)	13.035	-
RB Capital Sec.	CCB	São José	(a), (b)	24.129	-
HabitaSec	Debêntures	PIBB	(a), (b)	41.916	-
HabitaSec	Debêntures	Tegra	(a)	10.923	-
True Securitizadora	Debêntures	Hm Engenharia	(c)	43.495	-
HabitaSec	CCB	Tap Arp Empreend Imob	(a), (b)	23.244	-
Ourinvest	CCB	Tecnisa	(a), (b)	30.992	-
True Securitizadora	Debêntures	Blumenau Norte Shop	(a), (b)	3.889	-
ISEC	Contrato de Locação	São Gonçalo	(a), (b)	14.895	-
RB Capital Sec.	Contrato de Locação	JSL	(a), (b)	2	-
RB Capital Sec.	Debêntures	Helbor	(a)	11.342	-
Cia Província de Securitização	CCB	City e Enplan	(a), (b)	4.945	-
Cia Província de Securitização	CCB	Peterhof	(a), (d)	24.004	-
Cia Província de Securitização	CCB	Creta	(a), (d)	9.003	-
HabitaSec	CCB	Deplan	(a), (b)	4.501	-
				417.987	103.485

Legendas

Lastro	Regime de Garantias
(1) - Lastro em CCB	(a) - Garantia em alienação fiduciária
(2) - Lastro em Contrato de Locação	(b) - Garantia em cessão fiduciária
(3) - Lastro em Debêntures	(c) - Sem garantia Real
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Promessa de Cessão Fiduciária

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2018	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	140.125
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(29.005)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(104)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	4.944
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.171
Recebimento de juros e atualização monetária	(4.899)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(8.747)
Saldo em 30 de junho de 2019	103.485
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	455.185
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(64.260)
Vencimento de Certificado de Recebíveis Imobiliários	(4.894)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.559
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	18.002
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.356
Recebimento de juros e atualização monetária	(23.090)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(74.356)
Saldo em 30 de junho de 2020	417.987

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2020						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FII CSHG Recebíveis Imobiliários	Não	(1)	0,06%	7.000	108,79	762
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(1)	0,08%	6.609	119,60	790
FII Kinea Rendimentos Imobiliários	Não	(1)	0,01%	3.695	92,40	341
FII TRX Real Estate	Não	(2)	0,39%	10.246	102,50	1.050
FII Rec Recebíveis Imobiliários	Não	(1)	0,01%	470	101,73	48
				28.020		2.991

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária
(2) Tijolo

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2019	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	1.831
Aquisição de cotas de fundos imobiliários a liquidar	1.000
Ajuste ao valor justo	160
Saldo em 30 de junho de 2020	2.991

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020	30/06/2019
	3.647	754
	3.647	754

A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta de: (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser pago diretamente à Gestora; e (c) o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros (em conjunto, a "Taxa de Administração"). A Taxa de Administração e Gestão são calculadas e pagos ao Administrador e Gestor mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Será devida uma taxa de performance à Gestora, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

	30/06/2020	30/06/2019
Lucro líquido do exercício	22.805	5.508
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	6.585	(45)
Despesas operacionais não pagas	358	253
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(5.559)	104
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIs	(160)	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.029	5.820
Rendimentos apropriados	24.029	5.820
Rendimentos (a distribuir)	(2.401)	(1.132)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.132	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	22.760	4.688
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,05	4,18
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2020	30/06/2019
Cotas de investimentos subscritas	Quantidade	Quantidade
Cotas de investimentos a integralizar	R\$	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	4.506.414	1.120.948
	-	-
	4.506.414	1.120.948
	452.483	112.095
	-	-
	100,41	100,00

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A terceira da oferta pública de cotas no total de R\$ 186.003.620,00 com valor unitário de R\$ 101,00, totalizando 1.841.620 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de agosto de 2019 e encerrada em 05 de setembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.604, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 154.384.600,00 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.543.846 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de novembro de 2019 e encerrada em 19 de dezembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 4.316, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020	30/06/2019
Gastos com colocação de cotas	14.374	3.454
	14.374	3.454

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 10.920 (2018 - R\$ 3.454), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2020	30/06/2019
Lucro líquido do exercício	22.805	5.508
Patrimônio líquido inicial	108.329	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	340.388	112.095
Gastos com colocação de cotas	(10.920)	(3.454)
	329.468	108.641
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	5,21%	5,07%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2020	30/06/2019
	Valores	Valores
	Percentual	Percentual
Taxa de administração - Fundo	3.647	754
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	348	152
Taxa de performance	681	244
Outras receitas (despesas) operacionais	223	80
	4.899	1.230
	1,38%	1,81%
Patrimônio líquido médio do exercício	355.241	68.069

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

30/06/2020				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	417.987	-	417.987
Cotas de fundo de renda fixa	-	19.605	-	19.605
Cotas de fundos de investimento	2.991	-	-	2.991
Total do ativo	2.991	437.592	-	440.583
30/06/2019				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	103.485	-	103.485
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.993	-	5.993
Total do ativo	-	109.478	-	109.478

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 1.000 (2019 - R\$ 0), referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

16.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.4 No exercício findo em 30 de junho de 2020, não houve alterações no regulamento do Fundo.

16.5 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

17 Eventos subsequentes

17.1 Após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *