

VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
(CNPJ/MF Nº 29.852.732/0001-91)

PERFIL DO FUNDO (30/07/2018)

Código de Negociação	VGIR11	Código ISIN	BRVGIRCTF008
Local de Atendimento aos Cotistas	Sede do Administrador	Jornal para publicações legais	N/A
Data da Constituição do Fundo	02/03/2018	Patrimônio Inicial (R\$)	40.161.800,00
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	401.618	Valor inicial da cota (R\$)	100,00
Data do registro na CVM	13/03/2018	Código CVM	0318010

Administrador
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-2513
E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Diretor Responsável
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo - SP
At.: Allan Hadid
E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Tel: (11) 3383-2513

Características do Fundo
<p>O Fundo é um fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado, constituído pelo Administrador em 2 de março de 2018, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", objeto de registro perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em sessão de 2 de março de 2018, sob o nº 1904457, o qual também aprovou seu Regulamento ("Regulamento").</p> <p>O Regulamento foi posteriormente alterado por meio do (i) "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 15 de março de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904924 em 15 de março de 2018; (ii) "Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 8 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906701 em 8 de maio de 2018; (iii) "Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 9 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906782 em 9 de maio de 2018; (iv) "Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 10 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da</p>

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906881 em 10 de maio de 2018; e **(v)** "Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII", datado de 7 de junho de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1907988 em 7 de junho de 2018.

O registro de funcionamento do Fundo foi solicitado à CVM em 13 de março de 2018, por meio do Sistema de Gestão de Fundos Estruturados - SGF.

A distribuição pública das Cotas do Fundo encerrou-se no dia 27 de julho de 2018.

Nos termos da Instrução CVM 400, a Oferta foi registrada perante a CVM, pela Administradora e pelo Coordenador Líder em 20 de junho de 2018 sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/020.

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O objeto do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Ativos-Alvo**") e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido).

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento do Fundo, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por qualquer das as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo ("**Instituições Financeiras Autorizadas**");
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e
- (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração e os seguintes critérios de elegibilidade, conforme aplicável:

- (i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) abaixo; e
- (ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia. Os Ativos-Alvo que se enquadrem neste inciso (ii) poderão representar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

Da Política de Distribuição de 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 dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos-Alvo; e (ii) de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

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. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

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.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.