

## **Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - 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 2019  
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 Imobiliários – FII**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de julho de 2018 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2019, 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de julho de 2018 a 30 de junho de 2019, 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 os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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 esse principal assunto 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 o assunto 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 2019, conforme nota explicativa nº 5.2, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários totalizava R\$ 103.485 mil, representando 95,53% 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 e conseqüentemente 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 valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros: i) avaliação da adequação dos procedimentos adotados pela Administradora para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; ii) análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; iii) envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários; e iv) 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 sobre as aplicações 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 às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a distribuição de 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.

### **Responsabilidade 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 Imobiliários 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 detectam 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.
- Concluímos 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 concluímos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



**EY**

Building a better  
working world

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, 18 de setembro de 2019.

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

Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balço patrimonial em 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>
<b>Circulante</b>		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	5.993
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	23.276
Outros valores a receber		234
Outros créditos		5
		<b>29.508</b>
<b>Não Circulante</b>		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	80.209
		<b>80.209</b>
	<b>103.485</b>	
<b>Total do ativo</b>		<b>109.717</b>
<b>Passivo e Patrimônio líquido</b>		
<b>Circulante</b>		
Rendimentos a distribuir	7	1.132
Impostos e contribuições a recolher		3
Provisões e contas a pagar		253
		<b>1.388</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.388</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	112.095
Gastos com colocação de cotas	8.2	(3.454)
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 e 8.4	(104)
Prejuízos acumulados		(208)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>108.329</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>109.717</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração do resultado do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações)**  
**a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais, exceto quantidade, lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	4.944
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		1.171
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	<b>5.2</b>	(104)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u><b>6.011</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		727
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>10</b>	(152)
		<u><b>575</b></u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesas de gestão	<b>6 e 10</b>	(489)
Taxa de administração - Fundo	<b>6 e 10</b>	(265)
Taxa de performance	<b>6 e 10</b>	(244)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>10</b>	(80)
		<u><b>(1.078)</b></u>
<b>Lucro líquido do período</b>		<u><b>5.508</b></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<u><b>1.120.948</b></u>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<u><b>4,91</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><b>96,64</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 27 de julho de 2018	<b>8.1</b>	40.162	-	-	-	40.162
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	71.933	-	-	-	71.933
Gastos com colocação de cotas	<b>8.2</b>	-	(3.454)	-	-	(3.454)
Ajuste a valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<b>5.2 e 8.4</b>	-	-	(104)	104	-
Lucro líquido do período		-	-	-	5.508	5.508
Rendimentos apropriados	<b>7</b>	-	-	-	(5.820)	(5.820)
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	<b>8</b>	<b>112.095</b>	<b>(3.454)</b>	<b>(104)</b>	<b>(208)</b>	<b>108.329</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais

	<b>2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Pagamento de despesas de gestão	(412)
Pagamento de taxa de performance	(124)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(240)
Reembolso a receber	(233)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(54)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(152)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(1.215)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
(Aplicações) e resgates de cotas de fundo de renda fixa	(5.266)
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(140.125)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	29.005
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	8.747
Recebimento juros e atualização monetária certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.899
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(102.740)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	112.095
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	(3.454)
Rendimentos pagos	(4.688)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	2
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>103.955</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**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.

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação realizada em 28 de junho de 2019, no montante de R\$104.30 (cento e quatro reais e trinta centavos).

**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 nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 18 de Setembro de 2019.

**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 período 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.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

**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 classificados como para negociação 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 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.

Os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado e deduzidos por provisão para ajuste ao valor recuperável quando o valor justo for inferior ao custo amortizado.

II. 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 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.

**3.4 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.5 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.

**3.6 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:

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### **3.7 Lucro por cota**

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

## **4 Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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 período 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 envolvam ou afetem fatores, tais como:

- 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 nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

#### **4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

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.

#### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 dos 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.

## **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos Imóveis que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 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 do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

## **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **4.3.1 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, conseqüentemente, 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.

### **4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

**4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário 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 cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 30 de junho, estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP

3.341

(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP

2.652

**5.993**

(a) Em 30 de junho de 2019, está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, 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 é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, outros títulos de emissão de instituições financeiras, outras aplicações e títulos de crédito privado.

(b) Em 30 de junho de 2019, 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**

Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

2019

103.485

**103.485**

Circulante  
Não circulante

23.276

80.209

**Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Ápice Securitizadora Imobiliária, HabitaSec Securitizadora, Nova Securitização, RB Capital Securitizadora, Forte Securitizadora e Vert Companhia Securitizadora, 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:

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 justo	
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	
								<b>97.678</b>	<b>103.589</b>	<b>103.485</b>	

Legendas

- (1) - Lastro em CCB
- (2) - Lastro em Contrato de Locação
- (3) - Lastro em Debêntures
- (4) - Lastro em Contratos de Compra e Venda
- (\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	2019
RB Capital Sec.	CCB	São José	(a)	15.007
HabitaSec	CCB	OTCC	(a), (b)	9.985
HabitaSec	CCB	Ditolvo III	(a)	9.600
HabitaSec	CCB	Helbor IV	(a)	8.767
ISEC	CCB	RNI	(b)	6.975
HabitaSec	CCB	CNA Spitaletti	(a)	4.998
Nova Sec	CCB	RNI III	(b)	4.833
HabitaSec	CCB	Rovic	(a)	745
Vert Securitizadora	Contrato de Locação	JSL Ribeira	(a)	5.437
RB Capital Sec.	Contrato de Locação	BRF	(a)	4.211
RB Capital Sec.	Contrato de Locação	Rede D'Or	(a)	1.089

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Fortesec	Contratos de Compra e Venda	GTR	(b)	1.934
Ápice Securitizadora	Debêntures	Buriti	(b)	3.616
RB Capital Sec.	Debêntures	Aliansce	(a), (b)	6.536
RB Capital Sec.	Debêntures	BR Malls	(a), (b)	3.207
HabitaSec	Debêntures	SETIN	(a)	10.500
HabitaSec	Debêntures	CEGG	(a)	1.640
HabitaSec	Debêntures	Gafisa	(a)	4.405
				<b>103.485</b>

**Legendas**

- (a) - Garantia em alienação fiduciária  
(b) - Garantia em cessão fiduciária

**Movimentação do período**

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no período está descrita a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	140.125	140.125
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(29.005)	(29.005)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	-	(104)
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	4.944	4.944
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.171	1.171
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(8.747)	(8.747)
Recebimento juros e atualização monetária certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4.899)	(4.899)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>103.589</b>	<b>103.485</b>

**6. Encargos e taxa de Administração**

	<b>2019</b>
Despesas de gestão	489
Taxa de administração - Fundo	265
Taxa de performance	244
	<b>998</b>

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](http://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 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>2019</b>
<b>Rendimentos</b>	<b>5.508</b>
Lucro líquido do período	(45)
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	253
Despesas operacionais não pagas	104
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	<b>5.820</b>
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>5.820</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>5.820</b>
Rendimentos (a distribuir)	(1.132)
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>4.688</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-
Em 30 de junho de 2019 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média de cotas integralizadas no período foi de R\$ 3,04 (três reais e quatro centavos).	

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	2019	
	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	112.095	1.120.948
Valor da cota	0,10000	

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.162 com valor unitário de R\$ 0,10, totalizando 401.618 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de julho de 2018 e encerrada em 27 de julho de 2018. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.049, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 71.933 com valor unitário de R\$ 0,10, totalizando 719.330 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 01 de fevereiro de 2019 e encerrada em 01 de março de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.405 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.2 Gastos com colocação de cotas**

Até 30 de junho de 2019, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 3.454, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.3 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.

Durante o período, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**8.4 Ajuste de avaliação a valor justo (Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs)**

Representa o ajuste a valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários do Fundo, apurado com base em taxas de mercado, conforme descrito nas notas 3.2 e 3.6 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado ao lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

**Valora RE III Fundo de investimento Imobiliários - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 27 de julho de 2018 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 30 de junho de 2019, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido do período 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 no período) foi positivo em 5,07%.

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	2019	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	152	0,22%
Taxa de gestão	489	0,72%
Taxa de Administração	265	0,39%
Taxa de performance	244	0,36%
Outras receitas (despesas) operacionais	80	0,12%
	<b>1.230</b>	<b>1,81%</b>

Para 30 de junho de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R\$ 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 pessoas jurídicas.

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, escrituração e custódia de cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

**14. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 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 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	2019			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.993	-	5.993
Certificados de recebíveis imobiliários	-	103.485	-	103.485
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>109.478</b>	<b>-</b>	<b>109.478</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das aplicações financeiras estão demonstradas na nota 5 (Aplicações financeiras).

**16. Outras informações**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2019, contratou a Ernst Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**17. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2019 e 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

\* \* \*