

## VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 29.852.732/0001-91 / Código CVM: 31801-0

### FATO RELEVANTE

**A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário-FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 ("Fundo"), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do Capítulo Oito do regulamento do Fundo ("Regulamento") e conforme solicitação prévia da Valora Gestão de Investimentos Ltda., gestora da carteira do Fundo, a Administradora aprovou, nesta data, por meio de ato próprio ("Ato da Administradora"), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 102.924 (cento e duas mil, novecentas e vinte e quatro) e, no máximo, 1.543.846 (um milhão, quinhentas e quarenta e três mil, oitocentas e quarenta e seis) Cotas ("Cotas da Quarta Emissão"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, no ato da subscrição, exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo valor de R\$97,16 (noventa e sete reais e dezesseis centavos) por Cota da Quarta Emissão ("Preço de Emissão"), totalizando, no mínimo, R\$10.000.095,84 (dez milhões e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos) ("Montante Mínimo da Oferta") e, no máximo, R\$150.000.077,36 (cento e cinquenta milhões e setenta e sete reais e trinta e seis centavos) ("Montante Total da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor de mercado das Cotas do Fundo correspondente à média do preço de fechamento das Cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no período de 01 de setembro de 2019 até 31 de outubro de 2019, equivalente a R\$102,32 (cento e dois reais e trinta e dois centavos), com desconto de 5,04% (cinco inteiros e quatro centésimos por cento), nos termos do Capítulo Oito do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta. As Cotas da Quarta Emissão serão objeto de oferta restrita a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de setembro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") detentores, na data de divulgação deste Fato Relevante, de cotas do Fundo devidamente integralizadas e que estejam em dia com

suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição de Cotas da Quarta Emissão ("Direito de Preferência"), conforme os procedimentos descritos a seguir:

- A quantidade de Cotas da Quarta Emissão que poderá ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência será determinada mediante a aplicação do fator de proporção equivalente a 0,52111748996, sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Cotas da Quarta Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido);
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 13 de novembro de 2019 (inclusive) e 28 de novembro de 2019 (inclusive) ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à partir do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de divulgação deste ato (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor ("Boletim de Subscrição") assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador;
- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários),

total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador;

- A integralização das Cotas da Quarta Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 28 de novembro de 2019 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Quarta Emissão, será devida a taxa de distribuição primária, a qual não integra o Preço de Emissão da Cota. O valor de integralização das Cotas da Quarta Emissão é equivalente a R\$100,00 (cem reais), sendo R\$97,16 (noventa e sete reais e dezesseis centavos) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão e R\$2,84 (dois reais e oitenta e quatro centavos) referentes à taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária");
- Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Quarta Emissão objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, um comunicado no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Administradora, informando o montante de Cotas da Quarta Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência");
- Não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Quarta Emissão durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, será conferido aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da Quarta Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da Quarta Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras");
- O período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 05 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de

Preferência junto à B3 e/ou ao Escriturador, ou seja, de 02 de dezembro de 2019 a 06 de dezembro de 2019 (“Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras”), observado que farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência;

- O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá no âmbito do Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado por meio de comunicado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Quarta Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da Quarta Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Havendo Cotas da Quarta Emissão remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, tais Cotas da Quarta Emissão remanescentes serão destinadas à distribuição aos Investidores Profissionais objeto da Oferta;
- A integralização das Sobras subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras será realizada no dia 11 de dezembro de 2019 (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- Será divulgado no 1º (primeiro) dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras um comunicado no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Administradora informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, bem como a quantidade de Cotas da Quarta Emissão remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição na Oferta;

- Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas da Quarta Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Quarta Emissão, que serão convertidas em Cotas da Quarta Emissão quando do encerramento da Oferta;
- Durante o período em que os recibos de Cotas da Quarta Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras, conforme aplicável, até o protocolo do comunicado de encerramento;
- Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Quarta Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Cotas da Quarta Emissão não será negociável. As Cotas da Quarta Emissão adquiridas após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09;
- Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exerceu seu Direito de Preferência e, caso aplicável, o seu Direito de Subscrição de Sobras, serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência,

nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras;

- No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência/ou no seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta ou de quantidade mínima de Cotas da Quarta Emissão que não foi atingida pela Oferta, este Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência não terá o seu recibo de cota convertido em Cota da Quarta Emissão e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;
- Abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista</b>
<b>1.</b>	Publicação do Fato Relevante	07/11/2019
<b>2.</b>	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador, Início do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência) e Início de negociação do Direito de Preferência no Escriturador.	13/11/2019
<b>3.</b>	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	27/11/2019
<b>4.</b>	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	27/11/2019
<b>5.</b>	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/11/2019

6.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/11/2019
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/11/2019
8.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	02/12/2019
9.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	06/12/2019
10.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	06/12/2019
11.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	11/12/2019
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	12/12/2019
13.	Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	12/12/2019
14.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	13/12/2019
15.	Data de Liquidação da Oferta	18/12/2019
16.	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Comunicado de Encerramento	19/12/2019

(ii) por meio do Ato da Administradora, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro credenciadas junto à B3 para participar da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DA ADMINISTRADORA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA

E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-A DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 7 de novembro de 2019.

**VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**