



**VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII
HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL
CNPJ 18.308.516/0001-63
(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes.....	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e quotistas do

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VRE Hotéis Fundo de Investimentos Imobiliário – FII Híbrido Gestão Ativa - Hotel (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações dos resultados, 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 VRE Hotéis Fundo de Investimentos Imobiliário - FII Híbrido Gestão Ativa - Hotel em 31 de dezembro de 2017, 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 a fundos de investimentos 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Reclassificação e reapresentação das demonstrações financeiras

Conforme Nota Explicativa nº 2.1.1., o Fundo procedeu a determinadas reclassificações e revisão de texto de algumas notas explicativas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, as quais foram originalmente apresentadas em 19 de julho de 2018. Dessa forma, emitimos novo relatório que substitui o anteriormente apresentado. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

A Administração 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 investimentos 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 obtemos 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 4 de setembro de 2018

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sérgio Ricardo de Oliveira'.

Sérgio Ricardo de Oliveira
Contador – CRC1SP186.070/O-8

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL.**CNPJ (MF): 18.308.516/0001-63****Administrado por: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.****CNPJ (MF): 27.652.684/0001-62****Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro****Em milhares de reais**

	Notas	2017	2016	% PL
Ativo				
Circulante				
Disponibilidades		1	1	0
Banco conta movimento		1	1	0
Ativos financeiros		2.794	10.982	4,10
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	3	2.794	10.982	4,10
Não circulante				
Investimentos		66.808	56.168	97,97
Participações societárias	4	57.120	48.427	83,76
Propriedades para investimento	4	9.688	7.741	14,21
Total do ativo		69.603	67.151	102,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL.**CNPJ (MF): 18.308.516/0001-63****Administrado por: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.****CNPJ (MF): 27.652.684/0001-62****Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro****Em milhares de reais**

	Notas	2017	2016	% PL
Passivo				
Circulante				
Contas a pagar		1.412	11.748	2,07
Auditoria e custódia		48	55	0,07
Taxa de administração		60	55	0,09
Obrigações para complemento de obras	8	1.209	11.573	1,77
Outros valores a pagar		95	65	0,14
 Patrimônio líquido		 68.191	 55.403	 100,00
 Cotas por classe		 53.094	 52.794	 77,86
Cotas integralizadas	9	53.094	52.794	77,86
 Reservas		 15.097	 2.609	 22,14
Lucros acumulados		15.097	2.609	22,14
 Total do passivo e patrimônio líquido		 69.603	 67.151	 102,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL.

CNPJ (MF): 18.308.516/0001-63

Administrado por: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 27.652.684/0001-62

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Composição do resultado do período	2017 (reapresentado)	2016
Investimentos de natureza imobiliária	14.021	2.892
Receitas de aluguéis	1.172	602
Ganho na permuta	4.508	-
Ganho no distrato	1.357	-
Ajuste ao valor justo	6.984	2.290
Outros ativos financeiros	635	216
Receita com cotas de fundo de renda fixa	622	216
Receita com cotas de fundo de direito creditório	13	-
Outras receitas / despesas	(951)	(499)
Despesas com taxa de administração	(688)	(346)
Despesas com auditoria e custódia	(117)	(93)
Despesas de taxa de fiscalização	(15)	(8)
Despesas tributárias	(11)	(33)
Despesas com consultoria	(116)	-
Outras receitas operacionais	3	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(7)	(19)
Resultado líquido do período	13.705	2.609
Quantidade de quotas integralizadas (em milhares)	53.094	52.794
Resultado líquido por quota (em R\$)	0,258	0,049

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL.**CNPJ (MF): 18.308.516/0001-63****Administrado por: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.****CNPJ (MF): 27.652.684/0001-62**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro		Em milhares de reais	
	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Lucros acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	52.794	-	52.794
Lucro líquido do período	-	2.609	2.609
Saldos em 31 de dezembro de 2016	52.794	2.609	55.403
Integralização de cotas no período	300	-	300
Resultado líquido do período	-	13.705	13.705
Distribuição de resultados	-	(1.217)	(1.217)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	53.094	15.097	68.191
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA – HOTEL.

CNPJ (MF): 18.308.516/0001-63

Administrado por: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 27.652.684/0001-62

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do período	13.705	2.609
Ajuste a valor presente	(6.984)	(2.290)
Outras receitas/ despesas imobiliárias	(6.300)	-
Lucro líquido ajustado	421	319
Varição de ativos e passivos operacionais		
Aumento em obrigações a pagar	28	174
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	449	493
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aportes integralizados	(7.375)	(10.366)
Custos de obras	(345)	(655)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(7.720)	(11.021)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultados	(1.217)	-
Integralização de quotas no período	300	21.510
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(917)	21.510
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(8.188)	10.982
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	10.982	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.794	10.982
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(8.188)	10.982

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

1. Contexto operacional

O VRE Hóteis Fundo de Investimento Imobiliário FII Híbrido Gestão Ativa – Hotel (“Fundo”) iniciou suas operações em 15 de abril de 2016, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472/08 (Constituição, administração, funcionamento e oferta pública de distribuição de cotas e divulgação das informações dos Fundos de investimentos imobiliários) e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para aquisição de: (i) imóveis com destinação hoteleira, incluindo aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação ou arrendamento, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento; e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir imóveis.

O Fundo é destinado a receber recursos de pessoas naturais e jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Elaboração das demonstrações contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 (Divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário) e 472/08 (Constituição, administração, funcionamento e oferta pública de distribuição de cotas e divulgação das informações dos Fundos de investimentos imobiliários) e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

**VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO
GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.**

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração do Fundo em 4 de setembro de 2018.

2.1.1. Reapresentação das demonstrações financeiras

Para melhor apresentação dessas demonstrações financeiras procedemos às seguintes reclassificações e alterações sobre as demonstrações financeiras apresentadas anteriormente e aprovadas em 19 de julho de 2018.

- Reclassificação de R\$ 1.331 e R\$ 257 referentes a custo de obras e demais despesas com obras, respectivamente, contabilizados na demonstração do resultado, para o grupo de estoques e, como consequência, a redução na linha de ajuste a valor justo na demonstração do resultado, nos mesmos montantes.
- Revisão do texto de algumas notas explicativas para melhor entendimento das informações divulgadas.

As alterações efetuadas não alteram o resultado apresentado.

2.2. Principais práticas contábeis adotadas

2.2.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

2.2.2. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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 seja (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.

2.2.3. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.4. 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

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

2.2.5. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

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.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

2.2.6. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

2.2.7. Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

2.2.8. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2.9. Uso de estimativas e julgamentos.

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO
GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

Os títulos e valores mobiliários registrados na categoria de “Títulos para negociação” estão assim classificados:

Títulos para negociação	2017	2016
Cotas de fundos (a)	2.794	10.982
Total	2.794	10.982

- a. Investimentos no Itaú Custódia Renda Fixa Crédito Privado Caixa Fundo de Investimento, fundo de Investimento renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., tem objetivo de aplicar seus recursos em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do fundo inferior a 60 (sessenta) dias. O rendimento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 9,02 %.

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ n° 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

4. Ativos de natureza imobiliária

Posição dos investimentos em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)

Ativos	Participação	Integralização de ativos (*)	Aportes em		Custos transação	Valor de custo	Valor de mercado	Ajuste a mercado 2017 (**)
			aberto na aquisição					
(a) Hsul POA Flat	15,38%	3.341	-	76	3.417	4.489	1.072	
(b) Ibis Londrina	16,67%	3.405	-	32	3.437	4.836	1.399	
(c)Hsul Garibaldi Flat	24,22%	6.598	-	61	6.659	7.015	356	
(d) Ibis Chapecó	23,69%	5.067	-	47	5.114	4.652	(462)	
(e) Fairfield CWB Aero	19,23%	2.650	2.033	997	5.680	Permuta	(5.680)	
(f) Ibis Bud.Blumenau	25,01%	2.058	1.835	274	4.166	5.731	1.565	
(g) IbisBudget Ctba Aero	9,65%	1.347	384	63	1.794	2.182	388	
(h) Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	98	1.862	416	2.376	2.650	274	
(i) IbisBudget Joinville	25,74%	-	4.350	(3.638)	712	Distrato	(712)	
(j) Novotel Curitiba	52,94%	4.474	7.094	1.228	12.796	25.565	12.769	
		29.038	17.558	(444)	46.151	57.120	10.969	
Investimento em unidades hoteleiras		Integralização de ativos (*)	Aportes a pagar	Custos transação	Valor de custo	Valor de mercado	Ajuste a mercado 2017 (**)	
(k) Ibis Budget Ctba		392	-	1.212	1.604	2.178	574	
(l) Ibis Canoas		1.558	-	343	1.901	2.474	573	
(m) Novotel POA Aero		1.854	-	1.516	3.370	5.036	1.666	
		3.804	-	3.071	6.875	9.688	2.813	
Total de investimentos		32.842	17.558	2.627	53.026	66.808	13.782	

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

- a) Investimento representativo de 20 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Av. Assis Brasil, 9300 – POA - RS.
- b) Investimento representativo de 22 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Av Martiniano do Valle Filho, 355 – Londrina – PR.
- c) Investimento representativo 31 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Garibaldi, 633 - POA – RS.
- d) Investimento representativo de 28 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida São Pedro, 2300 - Chapecó – SC.
- e) Investimento representativo de unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais - SP.
- f) Investimento representativo de 28 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau - SC.
- g) Investimento representativo de 25 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais - SP.
- h) Investimento representativo de 14 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida República Argentina, 1834 - Foz do Iguaçu - PR.
- i) Investimento representativo 30 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na R. Nove de Março, 806 - Centro, Joinville – SC.
- j) Investimento representativo de 72 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua doutor Pedrosa, 288 - Curitiba - PR.
- k) Investimento representativo de 11 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na R. Mathias Velho, 235 - Centro, Canoas - RS.
- l) Investimento representativo de 14 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida Severo Dullius, 2055 – Porto Alegre - RS.
- m) Investimento representativo de 11 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Mariano Torres, 927 – Curitiba - PR.

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

Posição dos investimentos em 31 de dezembro de 2016

Ativos	Participação	Integralização de ativos	Aportes em aberto na aquisição	Custos transação	Valor de custo	Valor de mercado	Ajuste a mercado 2016 (**)
(n) Hsul POA Flat	15,38%	3.341	-	31	3.372	4.095	723
(o) Ibis Londrina	16,67%	3.405	-	32	3.437	3.742	305
(p) Hsul Garibaldi Flat	24,22%	6.598	-	62	6.660	6.086	(574)
(q) Ibis Chapecó	23,69%	5.067	-	47	5.114	4.702	(412)
(r) Fairfield CWB Aero	19,23%	2.650	2.033	44	4.727	4.817	90
(s) Ibis Bud. Blumenau	23,23%	2.058	1.835	36	3.929	4.106	177
(y) IbisBudget Ctba Aero	9,65%	1.347	384	16	1.747	1.719	(28)
(u) Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	98	1.863	18	1.979	2.047	68
(v) IbisBudget Joinville	25,74%	-	4.350	41	4.391	4.026	(365)
(w) Novotel Curitiba	36,03%	4.474	7.094	108	11.676	13.087	1.411
		29.038	17.558	435	47.031	48.427	1.395
Investimentos em unidades hoteleiras	Participação	Integralização de ativos	Aportes em aberto na aquisição	Custos transação	Valor de custo	Valor de mercado	Ajuste a mercado 2016 (**)
(x) Ibis Budget Ctba		392	-	1.184	1.576	1.586	10
(y) Ibis Canoas		1.558	-	343	1.901	2.082	182
(z) Novotel POA Aero		1.854	-	1.516	3.370	4.073	703
		3.804	-	3.043	6.847	7.741	895
Total de investimentos		32.842	17.558	3.478	53.878	56.168	2.290

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

- n) Investimento representativo de 20 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Av. Assis Brasil, 9300 – POA - RS.
- o) Investimento representativo de 22 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Av Martiniano do Valle Filho, 355 – Londrina – PR.
- p) Investimento representativo de 31 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Garibaldi, 633 - POA – RS.
- q) Investimento representativo de 28 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida São Pedro, 2300 - Chapecó – SC.
- r) Investimento representativo de 25 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais - SP.
- s) Investimento representativo de 26 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau - SC.
- t) Investimento representativo de 11 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais - SP.
- u) Investimento representativo de 14 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida República Argentina, 1834 - Foz do Iguaçu - PR.
- v) Investimento representativo de 30 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na R. Nove de Março, 806 - Centro, Joinville - SC.
- w) Investimento representativo de 49 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua doutor Pedrosa, 288 - Curitiba - PR.
- x) Investimento representativo de 11 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na R. Mathias Velho, 235 - Centro, Canoas - RS.
- y) Investimento representativo de 13 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida Severo Dullius, 2055 – Porto Alegre - RS.
- z) Investimento representativo de 10 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Mariano Torres, 927 – Curitiba - PR

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO

GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

(*) Os ativos integralizados nos fundos são representativos de unidades hoteleiras anteriormente em nome de cotistas do Fundo. Tais integralizações foram realizadas com base em laudos de avaliação elaborados pela Planconsult Planejamento e Consultoria Ltda., com base no método do fluxo de caixa descontado, utilizando-se cenários observáveis à época.

(**) O valor de mercado, atribuído as respectivas unidades hoteleiras, é oriundo de avaliação elaborada pela Planconsult Planejamento e Consultoria Ltda., com base no método do fluxo de caixa descontado, utilizando-se cenários observáveis à época da avaliação a mercado dos ativos.

5. Instrumentos derivativos financeiros

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período.

6. Tipos de riscos

a. Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

b. Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO
GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

c. *Sistêmico*

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

7. Controles relacionados aos riscos

Foi contratada uma empresa especializada para verificar o ajuste a valor presente dos ativos do fundo e qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de risco das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

8. Obrigações para complemento de obras

As obrigações para complemento de obras são compostas pelas quotas a serem integralizadas nas participações das SPE's adquiridas pelo Fundo:

Empreendimento	2017	2016
Empreendimento Fairfield CWB Aeroporto	-	706
Empreendimento Ibis Budget Ctba Aero	4	-
Empreendimento Ibis Budget Blumenau	104	168
Empreendimento Ibis Budget Foz do Iguaçu	(312)	749
Empreendimento Ibis Budget Joinville	-	5.538
Empreendimento Novotel Curitiba	1.413	4.412
Total de cotas a subscrever	1.209	11.573

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

9. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo escriturais nominativas e não resgatáveis.

As Cotas foram integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472 CVM nº 516/11, conforme previsto no suplemento de cada oferta.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 16 de setembro de 2015 e encerrada em 23 de janeiro de 2016, foi de 52.794.329 ao preço unitário de R\$ 1,00 por cota. Foram subscritas e integralizadas 52.794.329 cotas, perfazendo um total de R\$ 52.794.

Durante o exercício de 2017, ocorreu integralização de cotas num montante de R\$ 300, totalizando 53.094.329 cotas.

Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não houve resgate de cotas.

Conforme regulamento, após a 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de acordo com a política de investimento do Fundo, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo.

10. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Impostos de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 15%.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.003, 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, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, pode ser assim demonstrada:

Resultado caixa	2017	2016
Recebimento de aluguéis	1.172	602
Juros sobre resgate de cotas de Fundo	835	73
Despesas transitadas no caixa	(915)	(373)
Resultado caixa a distribuir	1.092	302
% distribuído	111%	0%
Valor pago referente ao exercício vigente	1.217	-

Em decorrência da não distribuição dos resultados de 2016 no valor de R\$ 302, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de janeiro de 2017, parte deste saldo foi distribuído juntamente com o resultado apurado do exercício de 2017.

12. Taxa de administração e encargos do fundo

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração de 1,25% a.a. ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 17, que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M/FGV. A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, e será paga, mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

Pelos Serviços de custódia e controladoria será devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual de 0,08% a.a., respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 12,

VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, sendo que o primeiro pagamento será devido no segundo dia útil do mês subsequente ao início das atividades do Fundo e os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes.

A despesa de taxa de administração no período foi de R\$ 688.

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Direito de voto

Podem votar na Assembleia Geral de cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos a menos de um ano.

15. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio diário do Fundo e a rentabilidade calculada com base no resultado sobre o patrimônio líquido médio diário, foram os seguintes:

Exercício	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
2017	57.154	1,284353	21,39%
2016	40.205	1,049407	4,98%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16. Contrato de prestação de serviço de auditoria

O Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras, que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

**VRE HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS PADRONIZADO - FII HÍBRIDO
GESTÃO ATIVA - HOTÉIS.**

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

17. Custódia dos títulos em carteira e prestação de serviço

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida, os serviços são prestados por:

Administrador:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Gestor:	Vista Investimentos Imobiliários Ltda.
Custodiante:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

18. Informações adicionais

O Fundo é administrado pela Geração Futuro Corretora de Valores S.A., tendo como diretor responsável pelo Fundo o Sr. Eduardo Alvares Moreira e a responsabilidade pela contabilidade do Fundo é do Sr. Roberto Luís Cardoso Inacio inscrito no CRC RJ 111109/O-4.

19. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo são divulgadas na sede do administrador e por meio do serviço de atendimento ao cotista pelo endereço eletrônico sai@gerafuturo.com.br, ou pelo telefone (55) (11) 2137-8888.

* * *

Eduardo Alvares Moreira

Diretor

Roberto Inacio

Contador

CRC RJ-111109/O-4