

## VRE HOTÉIS - FII

CNPJ 18.308.516/0001-63

INFORMATIVO MENSAL

28 de fevereiro 2017

## PERFIL DO FUNDO

O VRE Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário foi criado em 2016, a partir da parceria entre a gestora de recursos Vista Real Estate e a administradora hoteleira Atrio Hotéis, a maior administradora independente de hotéis sob a bandeira Accor do país.

O VRE Hotéis busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição mensal da renda gerada pelas unidades hoteleiras detidas pelo fundo. O fundo deverá distribuir, no mínimo, 95% dos resultados auferidos aos seus cotistas. A primeira distribuição será realizada em julho de 2017, sendo que, após esta data, passará a ser realizada mensalmente.

O fundo adquire quartos de hotéis em operação, geradores de renda, e quartos de hotéis em construção, que gerarão renda após a inauguração. Atualmente, o fundo possui quartos em 13 hotéis dedicados ao segmento comercial e localizados nos principais municípios da região sul do país, sendo 146 quartos em operação e 144 quartos em construção.

### INÍCIO DO FUNDO

15 de abril de 2016

### ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Atrio Hotéis

### ADMINISTRADOR DO FUNDO

Geração Futuro

### GESTOR DO FUNDO

Vista Real Estate

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,25% a.a. sobre o patrimônio líquido

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 53.461.596

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 m)

R\$ 42.567.399

### NÚMERO DE COTISTAS

35

### QUANTIDADE DE COTAS

53.094.329

### VALOR PATRIMONIAL POR COTA

1,00692

### TOTAL DE UNIDADES HOTELEIRAS

290 quartos em 13 empreendimentos

### UNIDADES EM OPERAÇÃO

146 quartos em 8 hotéis

### UNIDADES EM CONSTRUÇÃO

144 quartos em 5 hotéis

### Hotéis em operação



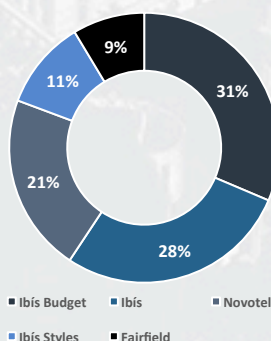
PR (3) SC (1) RS (4)

### Hotéis em construção

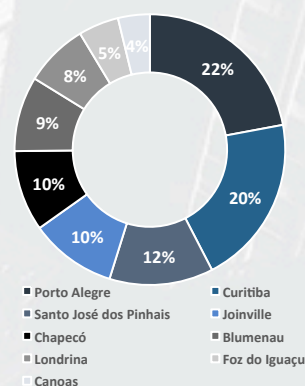


PR (3) SC (2)

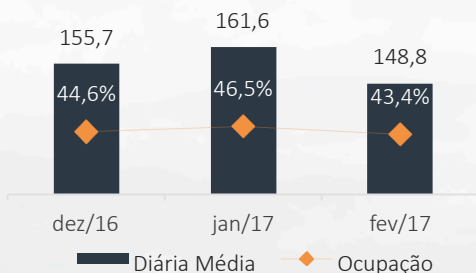
### Quartos por bandeira



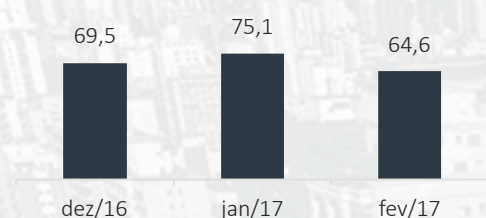
### Quartos por cidade



## Ocupação e Diária média (% , R\$)

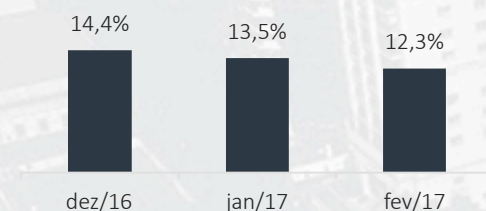


## RevPAR\* (R\$ por dia)



\* RevPAR: índice que combina a taxa de ocupação e a diária média, representado a receita por quarto disponível.

## Margem de distribuição (%)



## Resultado VRE Hotéis FII (R\$)

	dez/16	jan/17	fev/17
Receita Total	176.807	140.323	126.256
(+) R. Operac.	101.136	53.353	58.066
(+) R. Financ.	75.671	86.970	68.190
Despesas	(48.493)	(64.550)	(71.137)
<b>Lucro</b>	<b>128.313</b>	<b>75.773</b>	<b>55.119</b>
Yield*	0,24%	0,14%	0,10%

\* Relação entre os rendimentos distribuídos pelo fundo imobiliário e sua cotação inicial (R\$1,00 /cota).

Nota: Para informações detalhadas consulte o Informe Trimestral disponibilizado pelo Administrador.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

Os meses de dezembro, janeiro e fevereiro historicamente apresentam taxa de ocupação impactada negativamente pela sazonalidade do turismo de negócios neste período. Com isso, o portfólio de hotéis do fundo no mês de fev/17 apresentou taxa de ocupação e diária média em patamares ainda deprimidos.

Dada a estrutura de custos dos hotéis, com forte componente de custos fixos, nos meses de menor faturamento a margem de distribuição também é afetada.

O Ibis Budget Curitiba Aeroporto, inaugurado em 26/dez, está operando porém não iniciou o pagamento do aluguel fixo, que possui carência de 6 meses a partir da data de inauguração. Caso o hotel passe a gerar lucro antes do término do prazo de carência, já haverá o pagamento do aluguel variável.

É importante frisar que a distribuição mensal dos hotéis para o fundo é composta pelo aluguel fixo e pelo aluguel variável. O aluguel variável é o resultado líquido dos hotéis, já subtraído do montante provisionado para o fundo de reserva.

## RESULTADO DO FUNDO

O lucro do fundo é o resultado da receita total subtraída das despesas do fundo. A receita total é fruto da soma da receita operacional, composta pela distribuição mensal dos hotéis referente ao mês anterior, somada à receita financeira da aplicação do caixa do fundo.

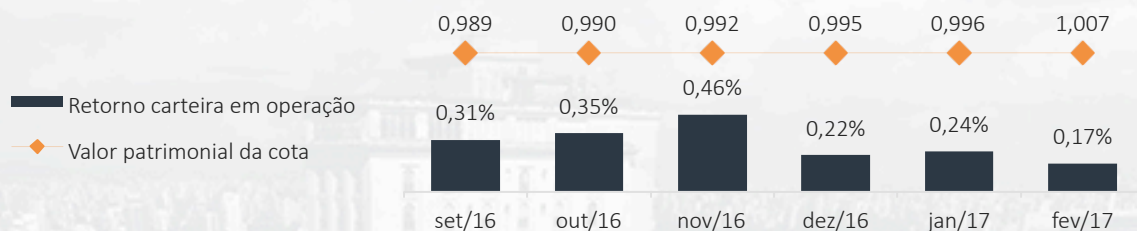
A receita operacional do fundo em fevereiro corresponde à distribuição dos hotéis referentes ao mês de janeiro, sofrendo assim da sazonalidade existente no turismo de negócios neste mês. Com isso, o lucro do fundo foi de R\$55.119, equivalente a um yield para o cotista de 0,10%.



## PORTFÓLIO DO FUNDO

Classificamos os 13 hotéis nos quais o fundo possui unidades hoteleiras entre (i) consolidados, sendo hotéis em operação há mais de 3 anos; (ii) em consolidação, sendo hotéis com menos de 3 anos de operações; e (iii) em construção, cuja operação será iniciada conforme a data de inauguração prevista.

O retorno da carteira em operação é a razão entre a distribuição mensal de cada unidade e o valor de aquisição da unidade pelo fundo.



Hotel	Unidades	Inauguração	Fundo de reserva* R\$mil	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17
Ibis Budget Curitiba Centro	10	nov/05	1.056	1,46%	1,69%	1,73%	2,52%	1,33%	0,91%
Novotel POA Aero.	13	jan/12	1.117	0,93%	0,63%	1,33%	0,46%	0,75%	0,33%
Ibis Canoas	11	ago/12	767	0,41%	0,48%	0,53%	0,28%	0,33%	0,25%
<b>CONSOLIDADOS</b>	<b>34</b>			<b>0,77%</b>	<b>0,68%</b>	<b>1,05%</b>	<b>0,60%</b>	<b>0,64%</b>	<b>0,36%</b>
Ibis POA Assis Brasil	20	jun/14	233	0,35%	0,61%	0,63%	0,14%	0,34%	0,15%
Ibis Londrina	22	set/14	193	0,34%	0,38%	0,31%	0,29%	0,22%	0,23%
Ibis Styles POA	31	mar/15	206	0,14%	0,19%	0,33%	0,11%	0,12%	0,12%
Ibis Chapecó	28	jan/16	41	0,13%	0,13%	0,16%	0,17%	0,14%	0,14%
Ibis Budget Curitiba Aero.	11	dez/16	1	-	-	-	-	0,00%	0,00%
<b>EM CONSOLIDAÇÃO</b>	<b>112</b>			<b>0,21%</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,33%</b>	<b>0,15%</b>	<b>0,17%</b>	<b>0,14%</b>
<b>TOTAL EM OPERAÇÃO</b>	<b>146</b>			<b>0,31%</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,46%</b>	<b>0,22%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,17%</b>

\* Fundo de reserva: saldo do fundo destinado à manutenção e renovação dos imóveis, relativo à totalidade dos quartos de cada um dos hotéis.

O hotel Ibis Budget Blumenau teve atraso na finalização de obras e a data de inauguração prevista para fev/17 foi postergada para o dia 07/mar/17.

O Ibis Budget Joinville, que teria início das obras em abr/17 e inauguração prevista para set/18, ainda não obteve as aprovações da prefeitura. Desta forma, as datas chave do projeto foram colocadas em revisão até obtermos clareza acerca de um novo cronograma.

Hotel	Unidades	Início das obras	Inauguração prevista	% de obras acumulado					
				set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17
Ibis Budget Blumenau	26	jan/15	mar/17	68,0%	88,7%	93,6%	96,4%	98,2%	99,3%
Fairfield Curitiba Aero.	25	dez/14	abr/17	63,8%	86,0%	89,0%	89,6%	91,0%	91,9%
Novotel Curitiba	49	jan/15	out/17	36,9%	48,9%	59,8%	64,4%	68,1%	71,3%
Ibis Budget Foz do Iguaçu	14	mar/16	nov/17	16,6%	19,7%	21,3%	25,1%	27,8%	30,4%
Ibis Budget Joinville	30	em revisão	em revisão	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL EM CONSTRUÇÃO</b>	<b>144</b>								

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os cotistas que desejem alterar seus cadastros deverão entrar em contato com o atendimento da Geração Futuro, administrador do fundo, no telefone indicado no rodapé da página. Os cotistas que adquiriram cotas no mercado secundário deverão procurar o atendimento de sua corretora para alterarem seus cadastros.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. O INVESTIMENTO NESTA CLASSE DE ATIVOS ESTÁ SUJEITO A DIVERSOS RISCOS RELACIONADOS À ECONOMIA, AO SEGMENTO HOTELEIRO, AO MERCADO IMOBILIÁRIO, DENTRE OUTROS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES LEIA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO.

As informações completas sobre esse fundo podem ser obtidas no Regulamento do fundo disponível na opção Administradora/Fundos Administrados no [www.gerafuturo.com.br](http://www.gerafuturo.com.br). As informações contidas neste material são atualizadas mensalmente. Ao realizar aplicações adicionais, consulte a sua versão mais atualizada.

SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM | Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

Nossa equipe se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,  
Vista Real Estate