

VRE HOTÉIS - FII

CNPJ 18.308.516/0001-63

INFORMATIVO MENSAL

30 de abril 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 aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos. 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 12 hotéis dedicados ao segmento comercial e localizados nos principais municípios da região sul do país, sendo 172 quartos em operação e 88 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\$ 56.508.883

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (12 m)

R\$ 46.667.129

NÚMERO DE COTISTAS

35

QUANTIDADE DE COTAS

53.094.329

VALOR PATRIMONIAL POR COTA

1,064329

TOTAL DE UNIDADES HOTELEIRAS

260 quartos em 12 empreendimentos

UNIDADES EM OPERAÇÃO

172 quartos em 9 hotéis

UNIDADES EM CONSTRUÇÃO

88 quartos em 3 hotéis

Hotéis em operação



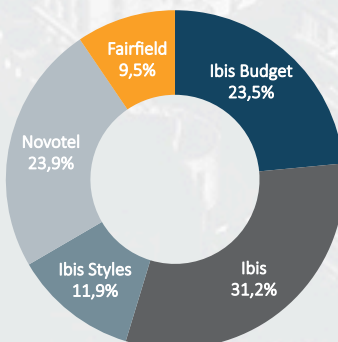
PR (3) SC (2) RS (4)

Hotéis em construção

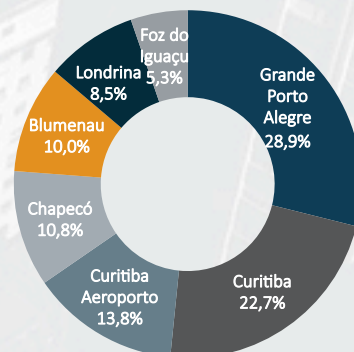


PR (3)

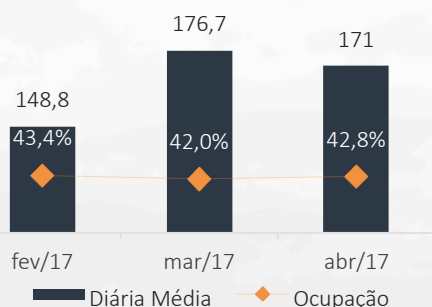
Quartos por bandeira



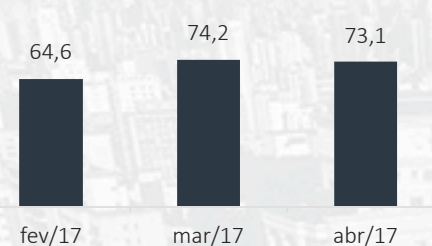
Quartos por cidade



Ocupação e Diária média (% , R\$)

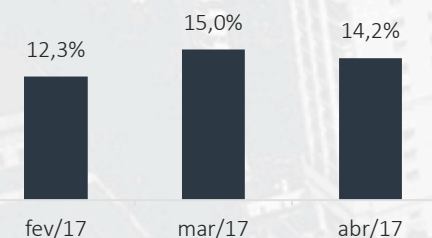


RevPAR* (R\$ por dia)



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

Margem de distribuição (%)



Resultado FII (R\$) – Regime de caixa

	fev/17	mar/17	abr/17
Receita Total	126.256	121.998	135.221
(+) R. Operac.	58.066	41.335	75.145
(+) R. Financ.	68.190	80.663	60.076
Despesas	(71.137)	(68.680)	(75.154)
Lucro	55.119	53.318	60.067
Yield*	0,10%	0,10%	0,11%

* 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

O mês de abril teve um desempenho operacional ligeiramente inferior ao apresentado no mês anterior. Com isso, o portfólio de hotéis do fundo no mês de mar/17 apresentou um RevPAR de R\$ 73,1/dia.

O Novotel POA Aeroporto apresentou nos últimos meses um desempenho aquém do esperado, fruto da forte concorrência na região que acabou por derrubar as diárias médias. Para recuperar margens, a Átrio Hotéis está focada na redução dos custos de água, energia e manutenção e também reduziu o quadro de funcionários. Para aumentar a atratividade do hotel, foi finalizada uma reforma e renovação de mobiliários do lobby, bar e restaurante.

O Ibis Budget Blumenau, inaugurado em mar/17, ainda 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.

DISTRATO IBIS BUDGET JOINVILLE

No dia 09 de maio um Fato Relevante informou aos cotistas sobre o distrato de participação do Fundo na SPE responsável pelo desenvolvimento do Ibis Budget Joinville. Esta decisão foi tomada em virtude do atraso no cronograma inicial do projeto, no qual o Fundo possuía uma participação equivalente a 30 quartos. Os recursos inicialmente comprometidos com este projeto estão no caixa do Fundo e serão destinados à aquisição de quartos em outros hotéis, sendo que serão privilegiadas a aquisição de unidades que antecipem o cronograma de distribuição de lucros inicialmente previsto.

RESULTADO DO FUNDO

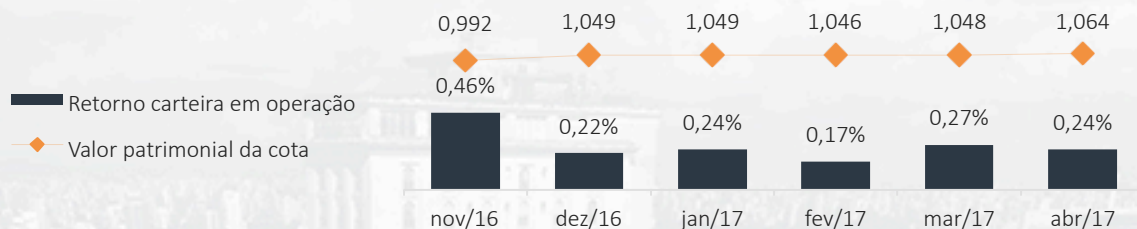
O lucro do fundo é o resultado da receita total subtraída das despesas do fundo. A receita total em regime de caixa é fruto da soma da receita operacional, composta pela distribuição mensal dos hotéis referente ao mês anterior, somada à receita financeira da aplicação do caixa do fundo.

A receita operacional do fundo em abril corresponde à distribuição dos hotéis referentes ao mês de março. Com isso, o lucro do fundo foi de R\$60.067, equivalente a um yield para o cotista de 0,11%. Os resultados históricos sofreram também pequenas alterações devido ao reprocessamento da carteira pelo administrador.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Classificamos os 12 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.



O valor patrimonial histórico da cota sofreu alterações devido ao reprocessamento da carteira pelo administrador. As provisões para os custos do fundo e para os custos de obras foram corrigidos no reprocessamento.

Hotel	Unidades	Inauguração	Fundo de reserva* R\$mil	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17
Ibis Budget Curitiba Centro	10	nov/05	1.105	1,73%	2,52%	1,33%	0,91%	1,22%	2,11%
Novotel POA Aero.	13	jan/12	1.171	1,33%	0,46%	0,75%	0,33%	0,52%	0,42%
Ibis Canoas	11	ago/12	809	0,53%	0,28%	0,33%	0,25%	0,59%	0,64%
CONSOLIDADOS	34			1,05%	0,60%	0,64%	0,36%	0,62%	0,68%
Ibis POA Assis Brasil	20	jun/14	269	0,63%	0,14%	0,34%	0,15%	0,40%	0,19%
Ibis Londrina	22	set/14	221	0,31%	0,29%	0,22%	0,23%	0,60%	0,48%
Ibis Styles POA	31	mar/15	231	0,33%	0,11%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Ibis Chapecó	28	jan/16	52	0,16%	0,17%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Ibis Budget Curitiba Aero.	11	dez/16	0	-	-	0,00%	0,00%	0,15%	0,19%
Ibis Budget Blumenau	26	mar/16	0	-	-	-	-	0,00%	0,00%
EM CONSOLIDAÇÃO	138			0,33%	0,15%	0,17%	0,14%	0,21%	0,17%

TOTAL EM OPERAÇÃO 172 0,46% 0,22% 0,24% 0,17% 0,27% 0,24%

* 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 Fairfield Curitiba Aeroporto, cuja inauguração estava prevista para abr/17, teve suas obras concluídas porém a inauguração foi adiada para jun/17. A incorporadora e a operadora do hotel estão no momento em discussão com proprietária da bandeira Fairfield, a Marriott Hotéis, sobre diversas exigências e especificações de materiais utilizados no hotel.

Hotel	Unidades	Início das obras	Inauguração prevista	% de obra civil acumulada					
				nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17
Fairfield Curitiba Aero.	25	dez/14	jun/17	89,0%	89,6%	91,0%	91,9%	93,9%	100%
Novotel Curitiba	49	jan/15	out/17	59,8%	64,4%	68,1%	71,3%	76,0%	80,1%
Ibis Budget Foz do Iguaçu	14	mar/16	nov/17	21,3%	25,1%	27,8%	30,4%	37,1%	40,5%
TOTAL EM CONSTRUÇÃO	88								

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. 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.

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

Atenciosamente,
Vista Real Estate