



**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 2016**

## **Conteúdo**

<b>Relatório dos auditores independentes.....</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial.....</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração dos resultados.....</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa.....</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras.....</b>	<b>11</b>

## **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

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 2016 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de abril de 2016 (data de início das operações) até 31 de dezembro de 2016, 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 FII Híbrido Gestão Ativa - Hotel em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de abril de 2016 (data início das operações) a 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotados 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.

### **Responsabilidade da Administração e da governança sobre as demonstrações financeiras**

A Administração 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 de 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 aplicáveis aos fundos de investimento em participação, 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, 19 de julho de 2018.

**Crowe Macro Auditores Independentes**

CRC 2SP033508/O-1



**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**

**Balanço patrimonial do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro**

**Em milhares de reais**

**Ativo**

<b>Circulante</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>%PL</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
Banco conta movimento		1	0
<b>Ativos financeiros</b>		<b>10.982</b>	<b>19,82</b>
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	<b>3</b>	10.982	19,82
<b>Não circulante</b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliários</b>		<b>48.427</b>	<b>87,41</b>
Sociedades em conta de participação	<b>4</b>	48.427	87,41
<b>Investimentos</b>		<b>7.741</b>	<b>13,97</b>
Propriedades para investimento	<b>4</b>	7.741	13,97
<b>Total do ativo</b>		<b>67.151</b>	<b>121,20</b>

**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**

---

**Balço patrimonial do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro** **Em milhares de reais**

<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Contas a pagar</b>			
Auditoria e custódia		55	0,10
Taxa de administração		55	0,10
Obrigações para complemento de obras	<b>8</b>	11.573	20,89
Outros valores a pagar		65	0,12
<b>Total do passivo</b>		<b>11.748</b>	<b>21,21</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Cotas por classe</b>			
Cotas integralizadas	<b>9</b>	<b>52.794</b>	<b>95,29</b>
		52.794	95,29
<b>Reservas</b>			
Lucros acumulados		<b>2.609</b>	<b>4,71</b>
		2.609	4,71
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>67.151</b>	<b>121,21</b>

**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 do resultado do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro**

**Em milhares de reais**

<b>Composição do resultado do período</b>	<b>2016</b>
<b>Investimentos de natureza creditória</b>	<b>2.892</b>
Receitas de aluguéis	602
Ajuste ao valor justo	2.290
<b>Outros ativos financeiros</b>	<b>216</b>
Receita com cotas de fundo de renda fixa	216
<b>Outras despesas</b>	<b>(499)</b>
Taxa de administração	(346)
Auditoria e custódia	(93)
Taxa de fiscalização	(8)
Tributárias	(33)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(19)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2.609</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>52.794</b>
<b>Resultado líquido por quotas R\$</b>	<b>0,049</b>

**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 de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro**

**Em milhares de reais**

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Reserva de lucros (Lucros acumulados)</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 15º de abril de 2016</b>	-	-	-
Integralização das quotas no período	52.794	-	52.794
Lucro líquido do período	-	2.609	2.609
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>52.794</b>	<b>2.609</b>	<b>55.403</b>

**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 do fluxo de caixa do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

**Fluxo de caixa das atividades operacionais**

Lucro líquido do período	2.609
Ajuste a valor presente	(2.290)

**Lucro líquido ajustado** **319**

**Variação de ativos e passivos operacionais**

Aumento em obrigações a pagar	174
-------------------------------	-----

**Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais** **493**

**Fluxo de caixa das atividades de investimento:**

Aquisição das cotas de sociedades a pagar	21.939
Aportes em cotas de sociedades	(11.573)
Custos das transações	(655)

**Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento** **(11.021)**

**Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

Cotas de investimento integralizadas	21.510
--------------------------------------	--------

**Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento** **21.510**

**Variação líquida de caixa e equivalente de caixa** **10.983**

**Caixa e equivalente de caixa no Início do período** **-**

**Caixa e equivalente de caixa no final do período** **10.983**

**Transações não monetárias**

Cotas de investimento integralizadas com ativos	31.284
---	--------

**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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).**

---

## **1. Contexto operacional**

O VRE Hotéis 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, de 31 de outubro de 2008 (Constituição, administração, funcionamento e oferta pública de distribuição de cotas e divulgação das informações dos Fundos de investimentos imobiliários), e alterações posteriores.

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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o período de 15 de abril de 2016 (data início das operações) a 31 de dezembro de 2016, data de início da operação do Fundo, por esse motivo as demonstrações não apresentam comparativo.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração do Fundo em 19 de julho de 2018.

## **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**

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 (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

## **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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro  
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).**

---

convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado no montante de MR\$ 10.983.

### **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 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.

## **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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro  
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

---

### **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.**

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.

**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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro  
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).

---

**3. Títulos e valores mobiliários**

**Composição da carteira**

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

<b>Títulos para negociação</b>	<b>2016</b>
Cotas de fundos (a)	10.982
<b>Total</b>	<b>10.982</b>

a. Investimentos no Itaú Custódia Renda Fixa Crédito Privado Caixa Fundo de Investimento cujo rendimento médio anual é de 2,72% a.a., fundo de investimento renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com 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. As cotas do fundo em 31 de dezembro de 2016 têm liquidez imediata e não há risco de redução de valor.

## 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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro

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

### 4. Ativos de natureza imobiliária

Ativos financeiros	% Participação	Integralização de ativos (*)	Aportes a pagar	Custos transação	Valor de custo	Valor de mercado	Ajuste a mercado (**)
(a) Ibis Assis Brasil	15,38%	3.340	-	31	3.372	4.095	724
(b) Ibis Londrina	16,67%	3.405	-	32	3.437	3.742	305
(c) Ibis Style	24,22%	6.598	-	62	6.659	6.086	(573)
(d) Ibis Chapecó	23,73%	5.067	-	47	5.114	4.702	(412)
(e) Fairfield CWB Aero	19,23%	2.650	2.033	44	4.727	4.817	90
(f) Ibis Bud.Blumenau	23,21%	2.058	1.835	36	3.931	4.106	177
(g) IbisBudget Ctba Aero	15,38%	1.347	384	16	1.748	1.719	(31)
(h) Ibis Foz do Iguaçu	10,60%	98	1.862	18	1.978	2.047	68
(i) IbisBudget Joinville	23,07%	-	4.350	41	4.391	4.026	(365)
(j) Novotel Curitiba	36,03%	4.474	7.094	108	11.677	13.087	1.410
		<b>29.038</b>	<b>13.306</b>	<b>167</b>	<b>47.032</b>	<b>48.427</b>	<b>1.395</b>

### Investimento em unidades hoteleiras

	Integralização de ativos (*)	Aportes a pagar	Custos transação	Valor de custo	Valor de mercado	Ajuste a mercado (**)
(m) Ibis Budget Ctba		1.558	18	1.576	1.586	10
(k) Ibis Canoas	1.854	-	47	1.901	2.082	182
(l) Novotel POA Aero	392	2.822	156	3.370	4.073	703
	<b>2.246</b>	<b>4.380</b>	<b>220</b>	<b>6.847</b>	<b>7.741</b>	<b>895</b>
	<b>31.284</b>	<b>17.686</b>	<b>387</b>	<b>53.877</b>	<b>56.168</b>	<b>2.290</b>



## **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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro**

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

---

- a) Investimento representativo de 2.582.054 cotas do capital social da sociedade Hsul Porto Alegre Flat Ltda., correspondente a 20 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Av. Assis Brasil, 9300 – POA - RS.
- b) Investimento representativo de 2.148.833 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Hsul Hóteis Ltda. – SCP Londrina Flat, correspondente a 22 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Av Martiniano do Valle Filho, 355 – Londrina – PR.
- c) Investimento representativo de 4.210.326 cotas do capital social da sociedade Hsul Garibaldi Ltda, correspondente a 31 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Garibaldi, 633 - POA – RS.
- d) Investimento representativo de 3.521.991 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Hsul Hóteis Ltda. – SCP Chapecó Flat, correspondente a 28 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida São Pedro, 2300 - Chapecó – SC.
- e) Investimento representativo de 4.057.865 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Hsul Hóteis Ltda. – Fairfield CNB , correspondente a 25 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 3.172.460 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Hsul Hóteis Ltda. – SCP Blumenau Flat, correspondente a 26 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau - SC.
- g) Investimento representativo de 2.582.054 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Hsul Hóteis Ltda. – Ibis Budget CNB, correspondente a 11 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 1.960.000 cotas do capital social da sociedade em conta de participação AT Foz do Iguaçu Empreendimento Imobiliário SPE Limitada, correspondente a 14 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida República Argentina, 1834 - Foz do Iguaçu - PR.
- i) Investimento representativo de 4.350.000 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Ibis Budget Rua Camboriú - SCP, correspondente a 30 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na R. Nove de Março, 806 - Centro, Joinville – SC.
- j) Investimento representativo de 9.815.964 cotas do capital social da sociedade em conta de participação Hsul Hóteis Ltda. – SCP Batel Flat, correspondente a 49 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, 92310-300.
- l) Investimento representativo de 13 unidades hoteleiras do complexo hoteleiro desenvolvido sobre o imóvel localizado na Avenida Severo Dullius, 2055 – Porto Alegre - RS.
- m) 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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro  
(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).**

---

(\*) Os ativos aportados 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 em outubro de 2015. Os laudos foram aprovados em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de março de 2016.

(\*\*) O valor de mercado atribuído as respectivas unidades hoteleiras são oriundas de avaliação elaborada pela Planconsult Planejamento e Consultoria Ltda., com base no método do fluxo de caixa descontado, utilizando-se cenários observáveis em dezembro de 2016.

### **5. Instrumentos derivativos financeiros**

É vedado 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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 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**

O gestor e o administrador vêm, constantemente, tomando medidas para zelar pela correta utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir das reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os status das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas a serem tomadas para o processo de regularização. Em paralelo, 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:

<b>Empreendimento</b>	<b>2016</b>
Empreendimento Fairfield CWB Aeroporto	706
Empreendimento Ibis Budget Blumenau	168
Empreendimento Ibis Budget Foz do Iguaçu	749
Empreendimento Ibis Budget Joinville	5.538
Empreendimento Novotel Curitiba	4.412
<b>Total de cotas a subscrever</b>	<b>11.573</b>

## **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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 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 e nominativas e não resgatáveis.

As Cotas poderão ser 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, 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 52.794.331 ao preço unitário de R\$ 1,00 por cota. Foram subscritas e integralizadas 52.794.331 cotas, perfazendo um total de R\$ 52.794.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

### **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 20%.

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.

### **11. Política de distribuição dos resultados**

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.

## 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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).**

---

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, para o período findo em 31 de dezembro de 2016, pode ser assim demonstrada:

	<b>Período findo em 31/12/2016</b>
<b>Resultado caixa</b>	
Recebimento de aluguéis	602
Juros sobre resgate de cotas de Fundo	73
Despesas transitadas no caixa	(373)
Resultado caixa a distribuir	<u>302</u>
(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em % distribuído	302 0%

**(a)** Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de janeiro de 2017 foi aprovado o não recebimento pelos cotistas da totalidade dos rendimentos do Fundo relativos aos semestres encerrados em 30 de junho de 2016 e 31 de dezembro de 2016.

### **12. Taxa de administração e encargos do fundo**

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração serão devidos pelo Fundo a administradora Geração Futuro Corretora de Valores S.A 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 serão devidos pelo Fundo ao custodiante Geração Futuro Corretora de Valores S.A o valor correspondente ao percentual de 0,08% a.a., respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 12, incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no

## 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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 31 de dezembro (Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas).**

---

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\$ 346.

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**

A política relativa ao exercício do direito de voto, pela Administradora ou por seus representantes legalmente constituídos, em assembleias gerais das companhias nas quais o Fundo seja acionista, será de comparecer àquela cuja ordem do dia seja considerada, pelo departamento técnico, relevante para o desempenho futuro da companhia, e votar de acordo com os interesses do Fundo.

### **15. Rentabilidade do Fundo**

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

<b>Período:</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Rentabilidade(%)</b>
15 de abril a 31 de dezembro de 2016	40.221	4,94

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 contábeis do período de 15 de abril (data início das operações) a 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:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A
Distribuidor:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Custodiante:	Geração Futuro 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 111109/0-4.

### **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](mailto:sai@gerafuturo.com.br), ou pelo telefone (55) (11) 2137-8888.

\* \* \*

Eduardo Alvares Moreira

Diretor

Roberto Inacio

Contador

CRC RJ-111109/O-4