

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2018

À
B3 – Brasil Bolsa Balcão S.A.

Ref: 135/2018 – SAF – Solicitação de esclarecimentos (Reprovação de DFs)

Transcrição do Item de Questionamento à Elite CCVM:

Prezado Senhor,

Considerando o resultado da Consulta Formal divulgado em 21/05/2018, onde cotistas detentores de 34,69% das cotas decidiram por reprovar as demonstrações financeiras do fundo referente ao exercício encerrado em 31/12/2017, solicitamos informar, até 28/05/2018:

(i) quais os motivos alegados pelos cotistas para reprovação das contas do fundo, e

(ii) quais as providências que serão adotadas por este administrador visando viabilizar a aprovação das contas do fundo.

Resposta do atual Administrador do Fundo Br Hotéis:

Prezados Senhores,

Inicialmente, gostaríamos de apresentar algumas características específicas deste Fundo. O FII Br Hotéis está sob administração da Elite desde 01/07/2016. Ele possui 11 cotistas que representam a totalidade dos votos, sendo que apenas 3 deles enviaram suas manifestações. Juntos, estes três cotistas representam 34,69% das cotas emitidas. Não houve nenhuma movimentação de cotistas ou de cotas em todo o período que o Fundo está sob administração da Elite. Nenhum investimento imobiliário novo foi realizado desde 2014, quando o Fundo ainda se encontrava sob administração e gestão dos prestadores de serviço anteriores.

Respondendo ao primeiro questionamento, os cotistas foram unânimes em sua justificativa para reprovar as demonstrações financeiras de 2017: a existência de ressalvas no parecer do auditor independente. Um dos cotistas, além desta razão, ainda acrescentou “e pelo histórico do fundo”.

Com relação ao parecer do auditor independente foram apresentadas duas ressalvas:

A primeira trata de taxa de performance calculada em 2013 e não paga ou provisionada. O BNY Mellon, antigo administrador do Fundo, não efetuou o pagamento nem realizou a provisão da taxa de performance seguindo uma solicitação do antigo gestor, a Drachma. A Elite, atual administrador, solicitou, repetidas vezes, ao BNY Mellon uma comprovação da renúncia da Drachma sobre o recebimento da taxa de performance, porém nenhum documento nos foi enviado, sob o pretexto da política interna de envio de informações do BNY Mellon. O Anexo I traz uma troca de e-mails com nossa solicitação e com a recusa do antigo administrador.

Com o intuito de aprovar as DFs do Fundo vamos trabalhar de maneira mais enfática junto aos cotistas de modo a elucidá-los sobre esta ressalva. A responsabilidade pelo pagamento e/ou provisão desta taxa de performance surgiu com o antigo administrador. A suposta dívida existe desde 2013 e até hoje não foi cobrada pela Drachma, o que corrobora com a versão do BNY Mellon do pedido de renúncia do recebimento.

A segunda ressalva é sobre o valor justo das propriedades para investimento. Dos três empreendimentos do FII Br Hotéis, dois foram devidamente atualizados. Entretanto, a despeito de cobrarmos celeridade, um deles, Resort Txai, teve seu laudo finalizado apenas no final de dezembro. Dessa forma, o parecer da Consultora Imobiliária, Dexter, só saiu em 15/01/2018 e, portanto, foi incorporado na cota de janeiro de 2018. Vale destacar que entre dezembro de 2017 a janeiro de 2018 não houve movimentação de cotas e nenhum cotista apresentou perdas ou ganhos sobre outros.



Como forma de evitar novas ressalvas, estamos solicitando às empresas responsáveis pelos laudos de avaliação que entreguem os relatórios com um intervalo de tempo maior frente ao final do ano. O mesmo tipo de solicitação foi feito ao consultor imobiliário.

Acreditamos que as medidas apresentadas sejam suficientes para conseguirmos a aprovação das próximas demonstrações financeiras.

Atenciosamente,

Elite CCVM Ltda.