



Rio de Janeiro, 29 de abril de 2024.

À

Sra. Ana Lúcia Pereira

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - B3

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores - SLS

Com cópia

Srs. Bruno de Freitas Gomes e Cynthia Barião da Fonseca Braga

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Superintendência de Supervisão de Securitização - SSE

Ref.: Ofício 292/2024-SLS – Esclarecimento consulta B3/CVM

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“RJI”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS (“Fundo”)**, vem, por meio deste, esclarecer o quanto segue.

Tendo em vista a ressalva apresentada pela Audipec – Auditoria e Perícia Contábil S/S nas Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis, referentes ao exercício social de 2023, entregues em 29/03/2024, a RJI informa as medidas a serem tomadas para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

Inicialmente, cumpre salientar que a RJI assumiu a administração do Fundo, em 2023, e que a ressalva dos auditores sobre as demonstrações financeiras do Fundo se refere a ausência de registro da provisão da taxa de performance no exercício findo em 31/12/2013.

E, em que pese o parecer dos auditores independentes mencionar que o antigo administrador e gestor, a saber BR Partners Asset Management S/A - atual denominação da Drachma Investimentos S/A (“**BR Partners**”), submeteram proposta para aprovação dos cotistas, visando a alteração do regulamento do Fundo com relação ao critério de apuração, reconhecimento e pagamento da taxa de performance, a RJI não identificou quaisquer consultas ou deliberações de seus cotistas quanto a proposta retromencionada.



Esclarecemos, ainda, que a BR Partners se declara credora da quantia relativa à taxa de performance prevista na cláusula 10.2 do Regulamento do Fundo, referente ao segundo semestre do ano de 2013, e ajuizou ação de execução de título extrajudicial, em 28/8/2018, mas que foi julgada extinta, antes mesmo da citação do Fundo.

Vale ainda acrescentar que o assunto ora em pauta, também foi objeto de duas solicitações de esclarecimentos anteriores da própria B3, endereçadas ao antigo administrador do Fundo – a Elite CCVM Ltda. (“Elite”) –, a primeira nº 119/2017 – SAG/GAFI respondida no dia 07/06/2017 e a segunda nº 135/2018 – SAF respondida em 28/05/2018. O antigo administrador informou nesta segunda resposta que obteve a informação do administrador anterior – BNY Mellon – de que a própria BR Partners teria renunciado ao suposto crédito relativo à taxa de performance. No entanto, a BNY Mellon não se dispôs a apresentar a documentação comprovando esta renúncia.

Em março de 2024, a BR Partners distribuiu protesto cambial nº 030239 contra o Fundo, perante o Tabelionato do 2º Ofício de Protestos de Títulos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Dessa forma, o que se constata é uma verdadeira dúvida sobre a existência ou não do crédito devida à BR Partners, referente à taxa de performance, uma vez que:

- i. a informação da Elite de que teria havido uma renúncia do crédito pela BR Partners, ou seja a sua inexistência;
- ii. a BR Partners não promoveu qualquer ato regular de cobrança judicial do suposto crédito, demonstrando eventual receio, por parte da BR Partners, ao reconhecimento judicial da inexigibilidade do crédito e condenação ao pagamento de ônus de sucumbenciais;
- iii. a BR Partners utilizou meios extrajudiciais pouco efetivos para buscar a satisfação de seu crédito, sendo que o mais recente o protesto cambial em março de 2024; e
- iv. ainda que, o crédito tenha existência e validade, há grande possibilidade de já estar prescrito, visto o lapso temporal superior a 10 (dez) anos de seu suposto vencimento.

Assim, tendo em vista a controvérsia sobre a regularidade da cobrança da taxa de performance, não aprovada pelos cotistas, bem como a possível ocorrência de prescrição em sua exigibilidade, a RJI se compromete a tomar as seguintes medidas:



	Medida/Ação	Status	Prazo Estimado
1	Contratação de escritório de advocacia para a emissão de <i>Legal Opinion</i> sobre a ocorrência de prescrição na cobrança da taxa de performance pela BR PARTNERS	Concluído	N/A
2	Entrega da <i>Legal Opinion</i>	Em andamento	7/5/2024 (D1)
3	Notificação do BNY Mellon, administradora à época do fato, solicitando esclarecimentos e documentos sobre o não registro da provisão da taxa de performance no exercício findo em 31/12/2013	Em andamento	D2+5 dias
4	Prazo de 30 dias a ser concedido para que o BNY Mellon atenda à notificação	Em andamento	D2+35 dias (D3)
5	Análise das informações obtidas a RJI discutirá a melhor medida cabível a ser tomada, com ciência ao gestor, inclusive com a possibilidade de convocação de assembleia geral de cotistas.	A iniciar	D3+5 dias

A RJI informa que o cronograma tentativo acima está sujeito à alteração, mas que atuará dentro dos melhores esforços para que a implantação dessas medidas não ultrapasse 120 (cento e vinte) dias, a contar da presente data.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevemos nossos votos de elevada estima.

Atenciosamente,

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.