

# Ofício 1230/2021 – SLS - Índigo Investimentos DTVM Ltda. (Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário – FII) - Solicitação de esclarecimentos e/ou informações adicionais

Fundos de Investimento <FUNDOS@b3.com.br>

Sex, 10/09/2021 11:43

Para: Juridico - Indigo Investimentos DTVM <juridico@indigoinvestimentos.com.br>;Diretoria | INDIGO DTVM <diretoria@indigoinvestimentos.com.br>;Compliance | INDIGO DTVM <compliance@indigoinvestimentos.com.br>

Cc: Bruno de Freitas Gomes <bfgomes@cvm.gov.br>;GSEC-1 - Gerência de Supervisão de Securitização 1 <gsec-1@cvm.gov.br>;SSE - Superintendência de Supervisão de Securitização <sse@cvm.gov.br>;'Nathalie de Andrade Araujo Matoso Vidual' <nmvidual@cvm.gov.br>

10 de setembro de 2021

1230/2021 – SLS

## Índigo Investimentos DTVM Ltda. (“Administradora”)

Sr. Alexandre Fogliano da Cunha

Diretor Responsável do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário – FII

### Ref.: **Solicitação de esclarecimentos e/ou informações adicionais**

Prezado Senhor,

Tendo em vista a carta consulta aos cotistas para deliberação acerca da 5ª emissão de cotas, enviada pelo Sistema Fundos.Net em 03/09/2021, solicitamos os seguintes esclarecimentos e/ou envio de documentos, **até 14/09/2021**, com relação às emissões de cotas já aprovadas por esse fundo:

- - com relação à 3ª emissão de cotas, iniciada em 09/11/2018, informar qual o estágio da referida emissão, a quantidade de cotas já integralizadas, bem como sua previsão de encerramento;
  - com relação à 4ª emissão de cotas, aprovada em 30/06/2021:
    - informar se a 4ª emissão de cotas já foi iniciada, encaminhando, pelo Sistema Fudos.Net, o comunicado ao mercado relativo ao início da oferta, se for o caso;
    - na proposta da referida assembleia constou que esse fundo iria: *“Ratificar as subscrições de cotas de emissão do Fundo realizadas no período indicado acima para a 4ª Emissão privada de cotas”, citando que as subscrições tiveram início em 30/10/2020 e terão encerramento em 30/07/2021*”. Nesse sentido, solicitamos esclarecimentos a respeito da subscrição de cotas da 4ª emissão ter iniciado em 30/10/2020, considerando que a emissão só foi aprovada em 30/06/2021.
    - ainda na proposta, em “destinação de recursos” consta o seguinte *“os recursos obtidos com a emissão serão destinados preponderantemente para a aquisição de Ativos Imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo, observando-se, ainda, o pagamento dos encargos e despesas estabelecidas no Regulamento do Fundo*”. Nesse sentido, solicitamos maiores informações com relação à destinação de recursos da oferta, bem como descrição dos imóveis alvo para aquisição e o cronograma para a implementação;
- com relação à carta consulta a respeito da 5ª emissão de cotas desse fundo, considerando os questionamentos acima referente às 3ª e 4ª emissões, solicitamos esclarecimentos acerca dessa operação, sobretudo à luz do disposto no artigo 23 da ICVM 555, bem como encaminhar o comunicado ao mercado relativo ao início da oferta, se for o caso, via Sistema FundosNet.

Informamos que os esclarecimentos prestados por essa administradora deverão ser encaminhados exclusivamente por meio do sistema FundosNet.

Ressaltamos que a presente exigência se faz nos termos do item 5.2 d) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (“Regulamento”), o qual prevê que os emissores devem cumprir todas as determinações e exigências da B3 emitidas com base em seus regulamentos, nos prazos estabelecidos. O não atendimento ao presente sujeita V.Sa. aos procedimentos de *enforcement* previstos no Capítulo X do Regulamento.

Ana Lucia Pereira  
Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

**c.c.: CVM - Comissão de Valores Mobiliários**  
Sr. Bruno de Freitas Gomes - Superintendência de Supervisão de Securitização  
Sra. Nathalie de A. Araujo M. Vidual - Gerência de Supervisão de Securitização 1

INFORMAÇÃO INTERNA – INTERNAL INFORMATION

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL – CONFIDENTIAL INFORMATION

Esta mensagem pode conter informação confidencial e/ou privilegiada e é destinada exclusivamente ao indivíduo ou à entidade para a qual é endereçada. O remetente utiliza o correio eletrônico no exercício do seu trabalho ou em razão dele, eximindo a Companhia e as demais instituições integrantes de seu grupo econômico de qualquer responsabilidade por sua utilização indevida. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber esta mensagem, não deverá utilizar, armazenar, copiar, alterar e/ou divulgar a mensagem ou qualquer informação nela contida, ou tomar qualquer ação baseada nessas informações. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, avise imediatamente o remetente, apagando a mensagem em seguida. Agradecemos sua cooperação.

This message may contain confidential and/or privileged information and is intended to be received solely by the person or entity it is addressed to. The sender uses its e-mail box as a working tool, being the Company and the other entities that are part of its corporate group not liable for any misuse. If you are not the addressee or authorized to receive this for the addressee, you must not use, retain, copy, disclose, change and/or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please inform the sender immediately and delete this message. Thank you for your cooperation.

16 de setembro de 2021  
1255/2021 - SLS

**Índigo Investimentos DTVM Ltda. (“Administradora”)**

Sr. Alexandre Fogliano da Cunha

Diretor Responsável do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário – FII

**Ref.: Notificação – Item 5.2 d) do Regulamento de Emissores – Descumprimento das determinações e exigências da B3**

Prezado Senhor,

Não identificamos o atendimento ao nosso Ofício 1230/2021 - DIE de 10/09/2021, que solicitou esclarecimentos e informações adicionais com relação a 3ª, 4ª e 5ª emissão de cotas desse fundo.

Conforme o item 5.2 d) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (“Regulamento”), os emissores devem cumprir todas as determinações e exigências da B3 emitidas com base em seus regulamentos, nos prazos por ela estabelecidos.

Em face do descumprimento do estabelecido no referido item 5.2 d) do Regulamento, o fundo estará sujeito à aplicação das sanções previstas em seu Capítulo X do Regulamento, inclusive o cancelamento de listagem do fundo.

Dessa forma, frente ao descumprimento do referido item 5.2 d) do Regulamento, informamos que eventual defesa poderá ser dirigida até **18/10/2021**, aos cuidados da Sra. Flavia Mouta, Diretora de Emissores da B3, por meio do sistema FundosNET, da seguinte forma:

**Categoria:** Regulamento de Emissores B3

**Tipo:** Processo de *enforcement*

**Espécie:** Defesa – Notificação B3

Sem prejuízo do disposto acima, recomendamos o envio dos esclarecimentos, na maior brevidade possível, o que não exclui a eventual aplicação de sanções

Atenciosamente,

ANA LUCIA DA COSTA  
PEREIRA:26085217897

Assinado de forma digital por  
ANA LUCIA DA COSTA  
PEREIRA:26085217897  
Dados: 2021.09.16 12:28:04  
-03'00'

**Ana Lucia Pereira**

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

3 de dezembro de 2021  
599/2021-DIE

**Índigo Investimentos DTVM Ltda.**

At. Sr. Alexandre Fogliano da Cunha  
Diretor Responsável

Ref.: **Notificação – Ofício 1255/2021-SLS – item 5.2.d do Regulamento de Emissores – Descumprimento das determinações e exigências da B3 – Multa**

Prezado Senhor,

Fazemos referência à defesa encaminhada em 18/10/2021, em resposta ao Ofício 1255/2021-SLS, de 16/09/2021 (“Notificação”), que trata de descumprimento ao Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (“Regulamento”) pelo seguinte fundo (“Fundo”), administrados pela Índigo Investimentos DTVM Ltda. (“Administradora”):

Nome de Pregão	Denominação Social	CNPJ
FII BRREALTY	BRAZIL REALTY FDO INV IMOB.	14.074.706/0001-02

**I. Objeto da Notificação**

A Notificação trata da não apresentação tempestiva dos esclarecimentos e documentos solicitados pela B3, por meio do Ofício 1230/2021-SLS, de 10/09/2021, acerca da 3ª, 4ª e 5ª emissões de cotas do Fundo.

Com efeito, mencionado Ofício estabeleceu que as determinações nele contidas deveriam ser cumpridas até 14/09/2021. Contudo, até a data da Notificação, nenhuma resposta havia sido recebida.

**II. Apreciação e Decisão**

O caso foi analisado em reunião colegiada realizada em 18/11/2021, considerando as informações disponíveis até aquele momento, conduzida pela

Diretora de Emissores e com a participação de membros das Superintendências de Regulação, Orientação e *Enforcement* de Emissores, e de Listagem e Supervisão de Emissores.

Na ocasião, constatou-se que a manifestação da Administradora visou ao cumprimento – com atraso – das determinações requeridas por meio do Ofício 1230/2021-SLS, mas não propriamente à apresentação de argumentos de defesa em relação à infração imputada por meio do Ofício 1255/2021-SLS.

Não obstante, verificou-se que os esclarecimentos prestados não atenderam plenamente ao quanto fora solicitado, restando pendente o envio, pelo sistema Fundos.NET, de documentação referente às emissões.

Assim, considerando-se as circunstâncias do caso, os precedentes, o histórico de infrações e as razões de defesa, decidiu-se pela aplicação de **multa no valor de R\$ 20.404,10**.

Adicionalmente, **até, no máximo, dia 13/12/2021**, a Administradora deverá entregar, por meio do sistema Fundos.NET, os seguintes documentos:

- a) Na categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, tipo “Restritos - ICVM 476”, (i) o comunicado de encerramento da 3ª emissão, e (ii) o comunicado de início 5ª emissão; e
- b) Na categoria “Comunicado ao Mercado”, tipo “Esclarecimento de consultas B3 / CVM”, documento unificado contendo cópias (i) do Ofício 1230/2021-SLS, (ii) do Ofício 1255/2021-SLS, e (iii) da manifestação da Administradora, datada de 18/10/2021.

O não atendimento do prazo acima configura descumprimento do previsto no item 5.2.d do Regulamento e poderá ensejar aplicação de nova sanção.

Atenciosamente,

Flavia Mouta Fernandes  
Diretora de Emissores

FLAVIA  
MOUTA  
FERNANDES;0  
4825526705

Assinado de forma digital  
por FLAVIA MOUTA  
FERNANDES;04825526705  
Dados: 2021.12.03  
08:29:24 -03'00'

20 de janeiro de 2022  
65/2022 - SLS

**Índigo Investimentos DTVM Ltda. (“Administradora”)**

Sr. Alexandre Fogliano da Cunha

Diretor Responsável do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário – FII

**Ref.: Notificação – Item 5.2 d) do Regulamento de Emissores – Descumprimento das determinações e exigências da B3**

Prezado Senhor,

Não identificamos o atendimento ao nosso Ofício 599/2021 - DIE de 07/01/2022, que solicitou a Administradora entregar, por meio do sistema Fundos.NET, os seguintes documentos:

a) Na categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, tipo “Restritos - ICVM 476”, (i) o comunicado de encerramento da 3ª emissão, e (ii) o comunicado de início 5ª emissão; e

b) Na categoria “Comunicado ao Mercado”, tipo “Esclarecimento de consultas B3 / CVM”, documento unificado contendo cópias (i) do Ofício 1230/2021-SLS, (ii) do Ofício 1255/2021-SLS, e (iii) da manifestação da Administradora, datada de 18/10/2021.

Conforme o item 5.2 d) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (“Regulamento”), os emissores devem cumprir todas as determinações e exigências da B3 emitidas com base em seus regulamentos, nos prazos por ela estabelecidos.

Em face do descumprimento do estabelecido no referido item 5.2 d) do Regulamento, o fundo estará sujeito à aplicação das sanções previstas em seu Capítulo X do Regulamento, inclusive o cancelamento de listagem do fundo.

Dessa forma, frente ao descumprimento do referido item 5.2 d) do Regulamento, informamos que eventual defesa poderá ser dirigida até **21/02/2022**, aos cuidados da Sra. Flavia Mouta, Diretora de Emissores da B3, por meio do sistema Fundos.NET, da seguinte forma:

**Categoria:** Regulamento de Emissores B3

**Tipo:** Processo de *enforcement*

**Espécie:** Defesa – Notificação B3

Sem prejuízo do disposto acima, recomendamos o envio dos documentos, na maior brevidade possível, o que não exclui a eventual aplicação de sanções.

Atenciosamente,

ANA LUCIA DA COSTA  
PEREIRA:26085217897  
Assinado de forma digital por ANA LUCIA DA COSTA PEREIRA:26085217897  
Dados: 2022.01.19 19:02:17 -03'00'

**Ana Lucia Pereira**

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

23 de março de 2022  
93/2022-DIE

**Índigo Investimentos DTVM Ltda.**  
At. Sr. Alexandre Fogliano da Cunha  
Diretor Responsável

Ref.: **Notificação – Ofício 65/2022-SLS – item 5.2.d do Regulamento de Emissores – Não cumprimento das determinações e exigências da B3 – Censura Pública e Concessão de Prazo**

Prezado Senhor,

Não acusamos o recebimento de defesa, em resposta ao Ofício 65/2022-SLS, de 20/01/2022 (“Notificação”), que trata de descumprimento ao Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (“Regulamento”) pelo presente fundo (“Fundo”), administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda:

Nome de Pregão	Denominação Social	CNPJ
FII BRREALTY	BRAZIL REALTY FDO INV IMOB.	14.074.706/0001-02

## **I. Objeto da Notificação**

A Notificação tratou da não entrega, após o prazo máximo concedido pela B3, através do Ofício 599/2021 – DIE, de 07/01/2022, dos documentos referentes ao comunicado de encerramento da 3ª emissão e o comunicado de início da 5ª emissão.

Adicionalmente, deixou-se de entregar, também, documento unificado, contendo cópia dos Ofícios 1230/2021 – SLS e 1255/2021 – SLS, e da manifestação da Administradora, datada de 18/10/2021, nos termos do Ofício 599/2021-DIE.

## II. Apreciação e Decisão

O caso foi analisado em reunião colegiada realizada em 08/03/2022, considerando as informações disponíveis até aquele momento, conduzida pela Diretora de Emissores e com a participação de membros das Superintendências de Regulação, Orientação e *Enforcement* de Emissores, e de Listagem e Supervisão de Emissores.

Na ocasião, além da ausência de apresentação de defesa pela administradora, verificou-se não terem sido entregues os referidos documentos, os quais somente foram entregues, parcial e intempestivamente, em 31/01/2021. Com efeito, em consideração das circunstâncias do caso, a reincidência de infração de descumprimento das determinações e exigências da B3, e o histórico do emissor, decidiu-se pela aplicação de **censura pública**.

Adicionalmente, **até, no máximo, dia 01/06/2022**, a Administradora deverá entregar, por meio do sistema Fundos.NET, os seguintes documentos:

- a) Na categoria "Comunicado ao Mercado", tipo "Esclarecimento de consulta B3 / CVM", documento unificado contendo cópias (i) do Ofício 1230/2021-SLS, (ii) do Ofício 1255/2021-SLS, (iii) do Ofício 599/2021-DIE, (iv) do Ofício 65/2022-SLS, (v) do presente Ofício, e, por fim, (vi) da manifestação da Administradora, datada de 18/10/2021.

O não atendimento deste prazo configura descumprimento do previsto no item 5.2.d do Regulamento e poderá ensejar aplicação de nova sanção.

Atenciosamente,

FLAVIA MOUTA  
FERNANDES:04  
825526705

Assinado de forma digital  
por FLAVIA MOUTA  
FERNANDES:04825526705  
Dados: 2022.03.23 08:32:09  
-03'00'

Flavia Mouta Fernandes  
Diretora de Emissores

São Paulo, 18 de outubro de 2021.

À

**B3 - Brasil, Bolsa, Balcão**

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

A/C: Sr. Ana Lucia Pereira ([fundos@b3.com.br](mailto:fundos@b3.com.br))

Com cópia para:

**CVM - Comissão de Valores Mobiliários**

Superintendência de Supervisão de Securitização

A/C: Sr. Bruno de Freitas Gomes ([bforges@cvm.gov.br](mailto:bforges@cvm.gov.br) / [sse@cvm.gov.br](mailto:sse@cvm.gov.br))

Gerência de Supervisão de Securitização 1

A/C: Sra. Nathalie de A. Araujo M. Vidual ([nmvidual@cvm.gov.br](mailto:nmvidual@cvm.gov.br) / [gsec-1@cvm.gov.br](mailto:gsec-1@cvm.gov.br))

**Ref.: Resposta aos Ofícios 1230/2021 – SLS e 1255/2021 – SLS (“Ofícios”)**

Prezados Senhores,

**ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com registro de administradora de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 25º andar, conjunto 254, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.329.598/0001-67 (“**Índigo DTVM**”), na qualidade de administrador fiduciário do **BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº. 14.074.706/0001-02 (“**Brazil Realty FII**”), vem, respeitosamente, apresentar sua **RESPOSTA** aos Ofícios.

**I. ESCLARECIMENTOS AOS QUESTIONAMENTOS**

**1.** A 3ª (terceira) emissão de cotas do Brazil Realty FII foi encerrada no dia 13 de outubro de 2020, com a integralização de 12.485.707,0200 cotas, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da emissão, cujo comunicado de encerramento é enviado em anexo à presente Resposta (“**Anexo I**”).

- 2.** A 4º (quarta) emissão de cotas teve início em 30 de outubro de 2020 e encerramento em 30 de julho de 2021. Tratou-se de emissão privada de cotas, cujo público-alvo foi exclusivamente os cotistas do Brazil Realty FII. Dessa forma, os cotistas, por meio de Consulta Formal, datada de 20 de maio de 2021, rerratificada em 28 de maio de 2021 e 14 de junho de 2021, aprovaram pela rerratificação dos termos e condições da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo.
- 3.** Cumpre neste ato esclarecer que os recursos obtidos na 4º (quarta) emissão foram destinados preponderantemente para a quitação das despesas recorrentes dos imóveis da carteira do Brazil Realty FII, tais como: (i) IPTU do imóvel do projeto "Via Expressa" (projeto pertencente à MG1 Desenvolvimento e Mountain View), (ii) remuneração de prestadores de serviços do Fundo e das Sociedades de Propósito Específico (Prestadores do Fundo: Gestor, administrador, auditores, confecção de laudos, entre outros. Prestadores da SPE: Escritórios de advocacia MZADV e Fortuna & Freitas, além de auditores e contadores); e (iii) custos de obras, aprovação de projetos, bem como a comercialização de venda dos lotes do projeto em desenvolvimento (projetos pertencentes à CBI S/A). Obras no projeto Empresarial Bandeirantes (Hortolândia) e no projeto Jd. Estância Brasil (Atibaia), que por sua vez, teve seu lançamento realizado em novembro de 2019, e conta com dezenas de lotes residenciais já comercializados, observando-se, ainda, o pagamento dos encargos e despesas estabelecidas no Regulamento do Fundo.
- 4.** A 5º (quinta) emissão de Cotas do Brazil Realty FII foi aprovada pelos cotistas, conforme decisão da Consulta Formal, datada de 21 de setembro de 2021. A 5ª emissão tem previsão de início em 30 de setembro de 2021 e data de encerramento em até 6 (seis) meses após o seu início. O regime de colocação das cotas é público com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476/09 e da Instrução CVM 472/08, sendo certo que esta Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na CVM.
- 5.** Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

  
**INDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**