



► **Questionário Padrão
Due Diligence para Fundos de
Investimento – Seção 2:**

Informações sobre o Fundo de Investimento

Gestor de recursos de terceiros (Pessoa Jurídica):

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Questionário preenchido por:

VITER – VICE-PRESIDENCIA DE GESTÃO DE ATIVOS DE TERCEIROS

Data:

30/11/2016

(Todos os campos devem ser preenchidos. Caso algum campo não seja aplicável à sua instituição, este deve ser preenchido com “N/A”)

Sumário

Apresentação.....	3
1) Informações sobre o Fundo de Investimento.....	4
1 - Alterações desde a última atualização	4
2 - Informações Qualitativas	5
2.1 – Perfil.....	5
2.2 - Equipe de Gestão do Fundo	7
2.3 - Estratégias e Carteiras	7
3 - Informações Adicionais.....	9
4 - Gestão de Risco	10
5 – Comportamento do Fundo em Crises	12
6 - Três períodos de maior perda do Fundo (<i>peak to valley</i>)	12
7 - Atribuição de performance desde o início do fundo ou nos últimos cinco anos (informar o maior período)	12
8 – Relacionamento com Distribuidores/Alocadores.....	12
9 – Atendimento aos Cotistas	13
10 - Investimento no Exterior	13
11 – Anexos	14
2) Declaração.....	15
3) Eventos Importantes do Fundo de Investimento	16
Atualizar Sumário.....	

(Para atualizar o sumário, clique no texto acima com o botão direito, atualizar
campo, atualizar apenas os números de página)

Apresentação

O objetivo deste Questionário Padrão ANBIMA Due Diligence para Fundos de Investimento (“Questionário Due Diligence”) é o de conferir maior racionalidade aos processos de diligência voltados para a seleção e a alocação de recursos em fundos de investimento, com o estabelecimento de um padrão único para o questionário a ser utilizado nesses processos. Geralmente aplicado por investidores institucionais ou alocadores de recursos ao gestor do fundo de investimento no qual se pretende investir, o Questionário Due Diligence foi elaborado e será periodicamente revisado por um Grupo de Trabalho formado por associados à ANBIMA. Sua utilização, contudo, não inibe a troca de informações adicionais acerca de questões eventualmente não contempladas no documento entre as partes envolvidas.

O Documento contém 3 Seções:

Seção 1 – Informações sobre a Empresa

Seção 2 – Informações sobre o Fundo de Investimento

Seção 3 – Resumos Profissionais

A adoção do documento é recomendada pelo Código de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento.

1) Informações sobre o Fundo de Investimento

1 - Alterações desde a última atualização	
1.1	Nome
FIP CAIXA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	
1.2	CNPJ
13.767.159/0001-88	
1.3	Data de início
19/12/2012	
1.4	Classificação CVM
Fundos de Investimento em Participações – FIP	
1.5	Classificação ANBIMA
Fundos de Investimento em Participações – FIP	
1.6	Código ANBIMA
322814	
1.7	O fundo já sofreu alteração com perda de histórico de informação do mesmo?
Não	
1.8	Classificação tributária (CP/LP/Ações)
LP	
1.9	Público-alvo
Investidores qualificados	
1.10	O Regulamento prevê, explicitamente, adequação a alguma legislação específica aplicável ao cotista, p. ex., Resolução nº 3.792, do CMN?
N/A	
1.11	Exclusivamente para Investidor qualificado?
Sim	
1.12	Conta Corrente (banco, agência, nº)
Banco Bradesco (0237) – agência 2856-8 – conta 645.603-0 (isenta) – 645.602-2 (tributada)	
1.13	Conta CETIP (nº)
16083.00-4	
1.14	Administração (indique contato para informações).
supot02@caixa.gov.br	
1.15	Custódia (indique contato para informações).
4010.fip@bradesco.com.br; 4010.f.fechado@bradesco.com.br	
1.16	Auditoria externa (indique contato para informações).
luis.ramos@br.pwc.com	
1.17	No caso dos FIDCs ou Fundos de Crédito, caso se aplique, informar:
Escriturador	-
Agente de depósito (Custódia Física)	-
Consultor Especializado	-
Assessor Jurídico	-
Seguradora	-
1.18	Cotização: abertura ou fechamento? Fechamento

1.19	Regras para aplicação e resgate:	
	Aplicação (datas, horários, cotização e liquidação)	N/A
	Carência/Tempo mínimo para permanência (<i>lock-up period</i>) e eventuais penalidades para resgates antes do término desse período.	N/A
	Resgate (datas, horários, cotização e liquidação)	N/A
	Aplicação inicial mínima	1.000.000,00
	Aplicação máxima por cotista	N/A
	Aplicação adicional mínima	N/A
	Resgate Mínimo	N/A
1.20	Taxa de Entrada (<i>upfront fee</i>)	
	N/A	
1.21	Taxa de Saída (<i>redemption fee</i>)	
	N/A	
1.22	Taxa de Administração	
	1,5% a.a.	
1.23	Taxa de Administração máxima	
1.24	Taxa de Performance	
	• %	20%
	• <i>Benchmark</i>	Informação disponibilizada na carteira
	• Frequência	Informação disponibilizada na carteira
	• Linha-d'água	Informação disponibilizada na carteira
1.25	Qual o custo total estimado do Fundo (em percentual do PL), excluindo-se as taxas de Administração e de Performance?	
	Custo médio dos últimos 12 meses: R\$ 39.691,30 – 0,0420%	
1.26	Quais as regras de rebate de taxas para distribuidores/alocadores?	
	N/A	
1.27	Há algum consultor ou prestador de serviço (exceto administração, custódia e auditoria externa) contratado diretamente pelo Fundo?	
	Não	
2 - Informações Qualitativas		
2.1 – Perfil		
2.1.1	Descreva o Fundo no que tange à estratégia, ao objetivo de rentabilidade e à política de investimento.	
	<p>O objetivo do Fundo é investir, diretamente ou através de sociedade por ações, em valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de SPE que exerçam atividades no setor imobiliário em geral, com foco no desenvolvimento de incorporações imobiliárias preponderantemente residenciais, que resultem na participação do processo decisório das companhias investidas, sendo obrigatório que, no mínimo, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido esteja, diretamente ou por meio de sociedade por ações, investido em companhias alvo.</p> <p>O objetivo do Fundo é obter retornos superiores ao seu indexador (IPCA + 10%\$ a.a.).</p>	
2.1.2	Descreva as alterações significativas na estratégia ou na política de investimento no	

	histórico do Fundo.
	Não houve
2.1.3	Processo de Decisão de Investimento.
<p>Ao longo do período de Investimento, o gestor prospecta, junto ao mercado de incorporação imobiliária, oportunidades de Investimento.</p> <p>Com a identificação de oportunidades de investimento, são efetuadas análises em relação ao projeto a ser investido pelo Fundo (econômico-financeira, diligência legal, viabilidade do empreendimento, custos, despesas, receitas, cronograma físico-financeiro, entre outros).</p> <p>Caso a proposta de investimento atenda aos critérios de elegibilidade previstos no regulamento, é encaminhado o material para deliberação do investimento pelo comitê de investimento do Fundo.</p> <p>Com a aprovação pelo Comitê de Investimento, e após todas as exigências (se for o caso) sendo atendidas, são formalizados os documentos relacionados à participação do Fundo nos projetos.</p>	
2.1.4	Descreva o processo decisório de investimento.
<p>Ao longo do período de Investimento, o gestor prospecta, junto ao mercado de incorporação imobiliária, oportunidades de Investimento.</p> <p>Com a identificação de oportunidades de investimento, são efetuadas análises em relação ao projeto a ser investido pelo Fundo (econômico-financeira, diligência legal, viabilidade do empreendimento, custos, despesas, receitas, cronograma físico-financeiro, entre outros).</p> <p>Caso a proposta de investimento atenda aos critérios de elegibilidade previstos no regulamento, é encaminhado o material para deliberação do investimento pelo comitê de investimento do Fundo. O prazo para deliberação do comitê de investimento é de 22 dias úteis ou 30 dias corrido, dos dois prazos, o menor.</p> <p>Com a aprovação pelo Comitê de Investimento, e após todas as exigências (se for o caso) sendo atendidas, são negociados e formalizados os documentos relacionados à participação do Fundo nos projetos.</p> <p>O prazo médio total de análise, deliberação e efetivação do investimento é de 6 meses.</p>	

2.1.5	Cite as premiações, <i>ratings</i> e <i>rankings</i> .	
N/A		
2.2 - Equipe de Gestão do Fundo		
2.2.1	Cite os profissionais envolvidos na gestão (anexar Resumo Profissional conforme modelo constante na Seção 3).	
N/A		
2.2.2	Cite o histórico de alterações significativas na equipe.	
Durante o prazo de duração do Fundo, houve a alteração de 2 funcionários da equipe chave.		
2.3 - Estratégias e Carteiras		
2.3.1	Quanto aos mercados em que opera, o Fundo pode ser caracterizado como:	
	▪ Brasil (exclusivamente)	sim
	▪ Brasil (predominantemente)	especifique N/A
	▪ Global	especifique N/A
2.3.2	Caso o Fundo invista no exterior, descreva os principais ativos e instrumentos utilizados.	
N/A		
2.3.3	Descreva as regras, procedimentos e limites específicos de gestão para o Fundo (ex.: <i>stop loss</i> , <i>stop gain</i> , concentração de ativos, aluguel de ativos etc.).	
<p>O Fundo pode investir valor equivalente a no máximo 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido em investimentos líquidos, respeitadas as vedações constantes da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, ou pelo normativo que venha a substituí-la.</p> <p>O Administrador deverá fazer com que as seguintes regras de concentração sejam observadas:</p> <p>I - Até 15% (quinze por cento) do capital comprometido poderá ser alocado, diretamente ou por meio de sociedade por ações, em cada companhia investida;</p> <p>II - Até 20% (vinte por cento) do capital comprometido poderá ser alocado, diretamente ou por meio de sociedade por ações, em companhias investidas controladas por um mesmo incorporador.</p> <p>III - Até 100% (cem por cento) do capital comprometido poderá ser alocado em sociedade por ações que tenha como objeto investir em companhias alvo, respeitados os limites de concentração dispostos nos itens i e ii acima.</p> <p>Durante o período de desinvestimentos poderá ocorrer concentração de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo em valores mobiliários de emissão de uma única companhia investida.</p>		
2.3.4	Qual a política do fundo em relação às operações de day trade?	
N/A		
2.3.5 – Uso de Derivativos		
2.3.5.1	Com que objetivo(s) são utilizados derivativos:	
	• Proteção de carteira ou de posição	Sim <input type="checkbox"/> Não X
	• Mudança de remuneração/indexador	Sim <input type="checkbox"/> Não X

• Estratégias combinadas (<i>floors, caps, collars, spreads, straddles, box</i> , financiamentos com termo etc.)	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
• Alavancagem	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
2.3.5.2 Mercados em que são utilizados derivativos:		
Juros	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
Câmbio	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
Ações	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
Commodities	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
Em Bolsas:		
• Com garantia	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
• Sem garantia	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
Em balcão:		
• Com garantia	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
• Sem garantia	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
2.3.6 - Compra de Cotas de Fundos de Investimento		
2.3.6.1 de fundos de terceiros?	Sim <input type="checkbox"/>	Não X
2.3.6.2 de fundos do gestor?	Sim <input type="checkbox"/>	Não X

3 - Informações Adicionais	
3.1	PL atual
80.283.437,14	
3.2	PL médio em 12 meses
R\$ 94.604.236,12	
3.3	PL atual total da mesma estratégia sob gestão da Empresa
R\$ 80.283.437,14	
3.4	Qual a capacidade máxima estimada de captação de recursos do Fundo e de sua família? Quais são os critérios de definição?
A captação do Fundo foi de R\$ 264.640.000,00	
3.5	Número de cotistas
20	
3.6	Qual percentual do passivo do Fundo representa aplicações da Empresa, controladores, coligadas, subsidiárias, de seus sócios e principais executivos?
0%	
3.7	Descreva as regras de concentração de passivo
N/A	
3.8	Percentuais detidos pelos cinco maiores e dez maiores cotistas
Percentual detido pelos cinco maiores cotistas: 68,4%	
3.9	Houve alguma mudança de prestadores de serviços de Administração e/ou de Custódia desde o início da operação do Fundo? Quando? Por quê?
Não	
3.10	Há quanto tempo o Auditor Externo realiza auditoria no Fundo?
Desde 2013	
3.11	Quais e quando foram os três últimos exercícios de direito de voto?
13/06/2016 – Aprovação para transferência das ações da PDG63, do acionista agra para o acionista PDG67	
15/04/2016 – Aprovação da redução de capital da companhia investida PDG63	
07/03/2016 – Destituição de membro do conselho de administração indicado pelo Fundo.	

4 - Gestão de Risco	
4.1	Descreva as regras de exposição a risco de crédito específicas do Fundo.
<p>O Administrador deverá fazer com que as seguintes regras de concentração sejam observadas:</p> <p>I - Até 15% (quinze por cento) do capital comprometido poderá ser alocado, diretamente ou por meio de sociedade por ações, em cada companhia investida;</p> <p>II - Até 20% (vinte por cento) do capital comprometido poderá ser alocado, diretamente ou por meio de sociedade por ações, em companhias investidas controladas por um mesmo incorporador.</p> <p>III - Até 100% (cem por cento) do capital comprometido poderá ser alocado em sociedade por ações que tenha como objeto investir em companhias alvo, respeitados os limites de concentração dispostos nos itens i e ii acima.</p> <p>Durante o período de desinvestimentos poderá ocorrer concentração de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo em valores mobiliários de emissão de uma única companhia investida.</p>	
4.2	Descreva as regras de liquidez para ativos específicas do Fundo.
<p>O Fundo pode investir valor equivalente a no máximo 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido em investimentos líquidos, respeitadas as vedações constantes da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, ou pelo normativo que venha a substituí-la.</p>	
4.3	Caso o Fundo opere derivativos sem garantia, descreva como é realizado o controle.
N/A	
4.4	Como é feita a precificação de ativos/derivativos ilíquidos/exóticos? Existem esferas na Instituição para tal?
N/A	
4.5	Qual(is) a(s) metodologia(s) de controle de risco utilizada(s) (por ex.: VaR, <i>Tracking Error</i> e <i>Expected Shortfall</i>)?
N/A	
4.6	Descreva o processo decisório utilizado em caso de violação dos limites citados no item 4.5
N/A	
4.7	Qual o limite da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5 (exceto <i>stress</i>)?
N/A	
4.8	Descreva as regras de Orçamento da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5.
N/A	
4.9	Quando atingiu o limite da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5? Por quê?
N/A	
4.10	Historicamente, qual o máximo da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5 registrado pelo Fundo? Comente.
N/A	
4.11	Qual o VaR médio do Fundo nos últimos

3 meses?	N/A
6 meses?	N/A
12 meses?	N/A
24 meses?	N/A
4.12	Historicamente, qual a alavancagem nocional máxima (exposição bruta) atingida pelo Fundo e em qual(is) ativo(s)?
N/A	
4.13	Qual o limite para perdas em cenário de <i>stress</i> ?
N/A	
4.14	Quando atingiu o limite? Por quê?
N/A	
4.15	Qual o <i>stress</i> médio do Fundo nos últimos
3 meses?	N/A
6 meses?	N/A
12 meses?	N/A
24 meses?	N/A
4.16	Comente o último <i>stop loss</i> relevante do Fundo.
N/A	

5 – Comportamento do Fundo em Crises					
	Período	Evento	Comportamento	Explicação	
	Jul- Out/97	Crise da Ásia	N/A		
	Ago/98	Crise da Rússia	N/A		
	Out/98	Quebra do LTCM	N/A		
	Jan/99	Desvalorização do Real	N/A		
	Mar/00	Crise do Nasdaq	N/A		
	Abr/01	Apagão	N/A		
	Set/01	Ataques terroristas nos EUA	N/A		
	Mar-Jul/02	Escândalos contábeis	N/A		
	Jun/02	Marcação a mercado	N/A		
	Jul-Out/02	Eleições no Brasil	N/A		
	Mai/06	Crise das Bolsas norte-americanas	N/A		
	Jul-Ago/07	Crise das hipotecas	N/A		
	Out/2008 - Mar/2009	Crise no Sistema Financeiro norte-americano	N/A		
	Jan/10 – Jun/10	Crise de endividamento dos PIGS	N/A		
6 - Três períodos de maior perda do Fundo (<i>peak to valley</i>)					
	Período	Evento	Perda	Explicação	Tempo para Recuperação
1.	N/A				
2.	N/A				
3.	N/A				
7 - Atribuição de performance desde o início do fundo ou nos últimos cinco anos (informar o maior período)					
7.1	Atribuição		Contribuição (%)		
	N/A				
7.2	Comente as mudanças em estratégias em razão de fluxo de recursos (aplicações ou resgates).				
	N/A				
7.3	O Fundo já esteve fechado temporariamente para aplicação por deliberação do gestor? Quando? Por quê?				
	N/A				
8 – Relacionamento com Distribuidores/Alocadores					
8.1	Quais os relatórios disponíveis do Fundo? Fornecer detalhes. Qual sua periodicidade? Com que defasagem?				

Mensalmente, o gestor disponibiliza um relatório de gestão aos membros do comitê de Investimento. O relatório contempla a performance dos investimentos do Fundo (vendas, obras, receita, distratos, inadimplência, estoque). As informações de determinado mês são disponibilizadas até o final do mês subsequente.	
A Administração não emite relatórios, apenas as informações mandatórias do órgão regulador e auto-regulador.	
8.2	Com que grau de detalhamento e com que frequência a carteira pode ser disponibilizada para distribuidores/alocadores?
A Administração disponibiliza a carteira apenas aos cotistas devidamente cadastrados nos fundos.	
8.3	Com que frequência é possível realizar <i>conference calls</i> com o gestor dos fundos?
Mensal	
9 – Atendimento aos Cotistas	
9.1	Quais os relatórios disponíveis aos cotistas do Fundo? Fornecer detalhes. Qual sua periodicidade? Com que defasagem?
A Administração não emite relatórios apenas as informações mandatórias do órgão regulador e auto-regulador.	
9.2	Qual (is) é (são) o(s) veículo(s) disponível(is) para acessar informações sobre o Fundo e com qual frequência seu conteúdo é atualizado?
informações disponíveis no site http://www.cvm.gov.br/ , a atualização segue a legislação vigente, e diariamente são divulgadas carteiras/cotas.	
9.3	Existe algum canal de atendimento dedicado ao cotista? De que forma pode ser acessado e qual o horário para atendimento?
supot02@caixa.gov.br, (011) 3555-0925 ou 2159-7262 (horário coml)	
10 - Investimento no Exterior	
Caso o Fundo tenha investimentos no exterior, preencher os dados abaixo	
10.1	Qual é a Estrutura desse Fundo?
N/A	
10.2	Quais os riscos envolvidos?
N/A	
10.3	Qual o produto?
N/A	
10.4	Qual (is) a (s) estratégia (s) de alocação em ativos no exterior?
N/A	
10.5	Qual (is) o (s) veículo (s) utilizado (s) para estas alocações?
N/A	
10.6	Enumerar os prestadores de serviços dos investimentos no exterior (administrador, custodiante, RTA, <i>prime broker</i> , entre outros)
N/A	
10.7	Caso o investimento no exterior possua subclasses, favor descrever os riscos de contaminação entre elas.
N/A	
10.8	O investimento no exterior foi constituído sob qual jurisdição? Quais são as entidades reguladoras pertinentes?

N/A		
10.9	Caso o investimento no exterior seja feito através de fundos, descreva como foi constituída a diretoria do Fundo.	
N/A		
11 – Anexos		
11.1	Regulamento	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
11.2	Prospecto	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
11.3	Última lâmina	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
11.4	Último Informe de Perfil Mensal (Arquivo XML - Padrão CVM) da carteira	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
11.5	Último Informe de Extrato das Informações sobre o Fundo (Arquivo XML - Padrão CVM)	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
11.6	Relatórios de Gestão	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>

2) Declaração

Declaramos que este questionário foi preenchido, revisado e assinado por pessoas devidamente autorizadas a fazê-lo, respondendo esta instituição pela sua exatidão, veracidade e integridade da informação de todo o conteúdo prestado neste documento e de seus anexos.

Comprometemo-nos a manter todas as informações deste questionário devidamente atualizadas semestralmente, enviando nova versão do questionário aos distribuidores e alocadores nos meses de janeiro e julho, com data-base dezembro e junho, com exceção das informações contidas no item 3 – Eventos Importantes, as quais serão atualizadas e comunicadas imediatamente após a sua ocorrência.

Local:	Data:
Nome:	
Cargo:	

Assinatura: _____

3) Eventos Importantes do Fundo de Investimento

1 – Nome do Fundo	
1.1	Alteração de prestadores de serviço dos fundos geridos: Administrador, Custodiante e Auditor.
1.2	Alteração de dados de contato
1.3	Alteração nas condições de aplicação e resgate do Fundo
1.4	Alteração da classificação tributária
1.5	Alteração de limites de risco dos fundos