



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

Informações sobre o Fundo de Investimento

Gestor de recursos de terceiros (Pessoa Jurídica):

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda

Questionário preenchido por:

Eduardo Rodrigues

Data:

02/12/2016

(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 - Informações Gerais/Cadastrais.....	4
2 - Informações Qualitativas.....	5
2.1 – Perfil	5
2.2 - Equipe de Gestão do Fundo	6
2.3 - Estratégias e Carteiras.....	6
3 - Informações Adicionais	7
4 - Gestão de Risco.....	8
5 - Comportamento do Fundo em Crises	9
6 - Três períodos de maior perda do Fundo (peak to valley).....	10
7 - Atribuição de performance desde o início do Fundo ou nos últimos cinco anos (informar o maior período)	9
8 - Relacionamento com Distribuidores/Alocadores.....	9
9 - Atendimento aos Cotistas	10
10 – Investimento no Exterior.....	10
Caso o Fundo tenha investimentos no exterior, preencher os dados abaixo	10
11 - Anexos	10
2) Declaração	11
3) Eventos Importantes do Fundo de Investimento	12

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
Fundo de Investimentos Imobiliário Agências Caixa - FII	
1.2	CNPJ
15.576.907/0001-70	
1.3	Data de início
17/05/2012	
1.4	Classificação CVM
Fundo de Investimento Imobiliário	
1.5	Classificação ANBIMA
Fundo de Investimento Imobiliário	
1.6	Código ANBIMA
1.7	O fundo já sofreu alteração com perda de histórico de informação do mesmo?
Não.	
1.8	Classificação tributária (CP/LP/Ações)
Fundo de Investimento Imobiliário.	
1.9	Público-alvo
As cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimentos domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no Exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.	
1.10	O Regulamento prevê, explicitamente, adequação a alguma legislação específica aplicável ao cotista, p. ex., Resolução nº 3.792, do CMN?
Não.	
1.11	Exclusivamente para Investidor qualificado?
Não.	
1.12	Conta Corrente (banco, agência, nº)
1.13	Conta CETIP (nº)
1.14	Administração (indique contato para informações).
Sarah Falcão Pimentel dos Reis / (11)3509-6646	
1.15	Custódia (indique contato para informações).
Braco do Brasil S.A.	
1.16	Auditoria externa (indique contato para informações).
KPMG - Paulo Pinto Alaniz (3303-6000)	
1.17	No caso dos FIDCs ou Fundos de Crédito, caso se aplique, informar:
Escriturador	NA
Agente de depósito (Custódia Física)	NA
Consultor Especializado	NA
Assessor Jurídico	NA
Seguradora	NA
1.18	Cotização: abertura ou fechamento? NA (fundo negociado em mercado secundário).

1.19	Regras para aplicação e resgate:	
	Aplicação (datas, horários, cotização e liquidação)	NA
	Carência/Tempo mínimo para permanência (<i>lock-up period</i>) e eventuais penalidades para resgates antes do término desse período.	NA
	Resgate (datas, horários, cotização e liquidação)	NA
	Aplicação inicial mínima	NA
	Aplicação máxima por cotista	NA
	Aplicação adicional mínima	NA
	Resgate Mínimo	NA
1.20	Taxa de Entrada (<i>upfront fee</i>)	
	Não há taxa de entrada.	
1.21	Taxa de Saída (<i>redemption fee</i>)	
	Não há taxa de saída.	
1.22	Taxa de Administração	
	1º Ano: 0,651% aa do PL; 2º Ano: 0,551% aa do PL ; 3º Ano:0,451% do PL e 4º Ano: 0,351% aa do PL.	
1.23	Taxa de Administração máxima	
	Conforme descrito no item 1.22.	
1.24	Taxa de Performance	
	• %	NA
	• <i>Benchmark</i>	NA
	• Frequência	NA
	• Linha-d'água	NA
1.25	Qual o custo total estimado do Fundo (em percentual do PL), excluindo-se as taxas de Administração e de Performance?	
	0,97%	
1.26	Quais as regras de rebate de taxas para distribuidores/alocadores?	
	As regras de rebate de taxas para distribuidores e alocadores variam em conformidade com os contratos e respectivos aditivos firmados entre as partes.	
1.27	Há algum consultor ou prestador de serviço (exceto administração, custódia e auditoria externa) contratado diretamente pelo Fundo?	
	Sim. Trata-se da empresa responsável pela prestação de serviços de contabilidade, a JJ Chaves Contadores Sociedade Simples. CNPJ: 94.154.119/0001-62	
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.	
	O FII Agências CAIXA tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e / ou eventual edificação e/ ou adaptação de Agências Bancárias para locação exclusivamente à Caixa Econômica Federal. A rentabilidade do fundo varia em função das locações efetuadas.	
2.1.2	Descreva as alterações significativas na estratégia ou na política de investimento no histórico do Fundo.	
	Não houve alterações significativas.	
2.1.3	Processo de Decisão de Investimento.	

Os recursos do Fundo serão aplicados pela instituição Administradora nos ativos imobiliários, selecionados e analisados pelo consultor imobiliário em âmbito nacional e aprovados pelos locatários, em conformidade com Política de Investimento do Fundo.

2.1.4 | Descreva o processo decisório de investimento.

Em conformidade com a política de investimento, visando garantir o compromisso da Caixa na locação dos ativos imobiliários a serem adquiridos, foi firmado entre a Caixa e a Administradora um memorando de entendimentos que formaliza o comprometimento da Caixa na locação dos ativos imobiliários, bem como disciplina as principais diretrizes das aquisições e contratos de locação atípica. Adicionalmente, a Administradora promoverá a contratação de empresa especializada de engenharia para execução de projetos, obras e / ou serviços complementares, que deverão observar critérios verificados por consultor imobiliário, previamente a sua contratação pelo fundo, além de outros eventuais preceitos estabelecidos pelo Contrato de Consultoria Imobiliária.

2.1.5	Cite as premiações, <i>ratings</i> e <i>rankings</i> .	
A Política de Investimento a ser adotada pela instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos ativos imobiliários, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganho de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.		
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).	
Mario Fleck (CEO), Paulo Bilyk (CIO), Gustavo Franco (Estrategista), Evandro Buccini (Economista), Eros Dalhe (CFO) Scheila Lofrano (Gestora), Augusto Martins (Gestor).		
2.2.2	Cite o histórico de alterações significativas na equipe.	
Saída do Gestor José Diniz da equipe de Fundos Imobiliários.		
2.3 - Estratégias e Carteiras		
2.3.1	Quanto aos mercados em que opera, o Fundo pode ser caracterizado como:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brasil (exclusivamente) ▪ Brasil (predominantemente) especifique Ativos situados no Brasil porém com cotas destinadas a investidores residentes no Brasil ou no exterior (vedada a colocação para clubes de investimentos). ▪ Global especifique 		
2.3.2	Caso o Fundo invista no exterior, descreva os principais ativos e instrumentos utilizados.	
NA.		
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.).	
NA		
2.3.4	Qual a política do fundo em relação às operações de day trade?	
No fundo, não ocorrem operações de daytrade.		
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 <input checked="" type="checkbox"/>
• Mudança de remuneração/indexador		Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
• Estratégias combinadas (<i>floors</i> , <i>caps</i> , <i>collars</i> , <i>spreads</i> , <i>straddles</i> , <i>box</i> , financiamentos com termo etc.)		Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
• Alavancagem		Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
2.3.5.2	Mercados em que são utilizados derivativos:	
Juros	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>	
Câmbio	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>	
Ações	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>	
Commodities	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>	
Em Bolsas:		
• Com garantia		Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
• Sem garantia		Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Em balcão:		

• Com garantia		Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
• Sem garantia		Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
2.3.6 - Compra de Cotas de Fundos de Investimento			
2.3.6.1	• de fundos de terceiros?	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>
2.3.6.2	• de fundos do gestor?	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input checked="" type="checkbox"/>

3 - Informações Adicionais	
3.1	PL atual
R\$ 434.634.649,10 (10/2016)	
3.2	PL médio em 12 meses
R\$ 444.429,00 (10/2016)	
3.3	PL atual total da mesma estratégia sob gestão da Empresa
R\$ 9.647.752.937,69 (10/2016)	
3.4	Qual a capacidade máxima estimada de captação de recursos do Fundo e de sua família? Quais são os critérios de definição?
Não se aplica.	
3.5	Número de cotistas
7.063 (10/2016)	
3.6	Qual percentual do passivo do Fundo representa aplicações da Empresa, controladores, coligadas, subsidiárias, de seus sócios e principais executivos?
Não se aplica. O FII Agências caixa possui escrituradores cujas cotas são negociadas via corretora. Adicionalmente, as empresas do Grupo Rio Bravo não aplicam diretamente no fundo.	
3.7	Descreva as regras de concentração de passivo
Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo. Os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas. Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 12.3.2 do Regulamento para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 12.4 e seguintes do Regulamento.	
3.8	Percentuais detidos pelos cinco maiores e dez maiores cotistas
Cinco maiores: 1,49% Dez Maiores: 4,85%	
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 a constituição do Fundo.	
3.11	Quais e quando foram os três últimos exercícios de direito de voto?
Assembleia Geral Ordinária de Cotistas 27/04/2016, Assembleia de Cotistas de 29/04/2015 (aprovação de Demonstrações Financeiras); Assembleia de 29/04/2014 (aprovação de Demonstrações Financeiras) e 30/04/2013 (Aprovação de Demonstrações Financeiras).	

4 - Gestão de Risco	
4.1	Descreva as regras de exposição a risco de crédito específicas do Fundo.
Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários (risco de inadimplência) bem como a hipótese de não haver locação dos imóveis (risco de vacância).	
4.2	Descreva as regras de liquidez para ativos específicas do Fundo.
A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.	
4.3	Caso o Fundo opere derivativos sem garantia, descreva como é realizado o controle.
Não se aplica.	
4.4	Como é feita a precificação de ativos/derivativos ilíquidos/exóticos? Existem esferas na Instituição para tal?
Não se aplica.	
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>)?
Não se aplica.	
4.6	Descreva o processo decisório utilizado em caso de violação dos limites citados no item 4.5
Não se aplica.	
4.7	Qual o limite da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5 (exceto <i>stress</i>)?
Não se aplica.	
4.8	Descreva as regras de Orçamento da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5.
Não se aplica.	
4.9	Quando atingiu o limite da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5? Por quê?
Não se aplica.	
4.10	Historicamente, qual o máximo da(s) metodologia(s) citadas no item 4.5 registrado pelo Fundo? Comente.
Não se aplica.	
4.11	Qual o VaR médio do Fundo nos últimos
3 meses?	Não se aplica.
6 meses?	Não se aplica.
12 meses?	Não se aplica.
24 meses?	Não se aplica.
4.12	Historicamente, qual a alavancagem nocional máxima (exposição bruta) atingida pelo Fundo e em qual(is) ativo(s)?
Não se aplica.	

4.13	Qual o limite para perdas em cenário de <i>stress</i> ?
	Não se aplica.
4.14	Quando atingiu o limite? Por quê?
	Não se aplica.
4.15	Qual o <i>stress</i> médio do Fundo nos últimos
3 meses?	Não se aplica.
6 meses?	Não se aplica.
12 meses?	Não se aplica.
24 meses?	Não se aplica.
4.16	Comente o último <i>stop loss</i> relevante do Fundo.
	Não se aplica.

5 – Comportamento do Fundo em Crises					
	Período	Evento	Comportamento	Explicação	
	Jul- Out/97	Crise da Ásia	NA	NA	
	Ago/98	Crise da Rússia	NA	NA	
	Out/98	Quebra do LTCM	NA	NA	
	Jan/99	Desvalorização do Real	NA	NA	
	Mar/00	Crise do Nasdaq	NA	NA	
	Abr/01	Apagão	NA	NA	
	Set/01	Ataques terroristas nos EUA	NA	NA	
	Mar-Jul/02	Escândalos contábeis	NA	NA	
	Jun/02	Marcação a mercado	NA	NA	
	Jul-Out/02	Eleições no Brasil	NA	NA	
	Mai/06	Crise das Bolsas norte-americanas	NA	NA	
	Jul-Ago/07	Crise das hipotecas	NA	NA	
	Out/2008 - Mar/2009	Crise no Sistema Financeiro norte-americano	NA	NA	
	Jan/10 – Jun/10	Crise de endividamento dos PIGS	NA	NA	
6 - Três períodos de maior perda do Fundo (<i>peak to valley</i>)					
	Período	Evento	Perda	Explicação	Tempo para Recuperação
1.	NA	NA	NA	NA	NA
2.	NA	NA	NA	NA	NA
3.	NA	NA	NA	NA	NA
7 - Atribuição de performance desde o início do fundo ou nos últimos cinco anos (informar o maior período)					
7.1	Atribuição		Contribuição (%)		
	Período Total de três anos.		21,93%		
	Renda		22,14%		
	Cotas		-0,21%		
7.2	Comente as mudanças em estratégias em razão de fluxo de recursos (aplicações ou resgates).				
Não houve mudanças nas estratégias.					
7.3	O Fundo já esteve fechado temporariamente para aplicação por deliberação do gestor? Quando? Por quê?				
Não.					
8 – Relacionamento com Distribuidores/Alocadores					
8.1	Quais os relatórios disponíveis do Fundo? Fornecer detalhes. Qual sua periodicidade? Com que defasagem?				
O fundo disponibiliza mensalmente lâmina (relatório) com as informações mais relevantes do fundo na página da Rio Bravo Investimentos (www.riobravo.com.br). No mesmo endereço, o Relatório do Administrador é disponibilizado mensalmente.					
8.2	Com que grau de detalhamento e com que frequência a carteira pode ser disponibilizada para distribuidores/alocadores?				
Semestralmente, o fundo disponibiliza, na página da Rio Bravo Investimentos (www.riobravo.com.br), o Relatório do Administrador, no qual consta a atual conjuntura, os negócios realizados e os resultados obtidos. Adicionalmente, em periodicidade mensal,					

8.3	Com que frequência é possível realizar <i>conference calls</i> com o gestor dos fundos?
Conference Calls poderão ser realizada junto ao gestor em periodicidade mensal.As	

9 – Atendimento aos Cotistas	
9.1	Quais os relatórios disponíveis aos cotistas do Fundo? Fornecer detalhes. Qual sua periodicidade? Com que defasagem?
Relatório Mensal (Lâmina) e Relatório do Administrador, disponibilizado semestralmente. Neles são disponibilizadas aos cotistas informações pertinentes às receitas e distribuição de rendimentos, bem como projeções e resultados mais pontuais, a exemplo do Relatório do Administrador.	
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?
O veículo disponível trata-se do site da Rio Bravo Investimentos, localizado em: www.riobravo.com.br	
9.3	Existe algum canal de atendimento dedicado ao cotista? De que forma pode ser acessado e qual o horário para atendimento?
Canais disponibilizados ao cotistão são a página oficial da empresa (www.riobravo.com.br), por meio das Áreas de Relacionamento com o Cliente e a Ouvidoria da instituição, por telefone ou e-mail: 0800 722 9910 / ouvidoria@riobravo.com.br	
10 - Investimento no Exterior	
Caso o Fundo tenha investimentos no exterior, preencher os dados abaixo	
10.1	Qual é a Estrutura desse Fundo?
Não se Aplica.	
10.2	Quais os riscos envolvidos?
Não se Aplica.	
10.3	Qual o produto?
Não se Aplica.	
10.4	Qual (is) a (s) estratégia (s) de alocação em ativos no exterior?
Não se Aplica.	
10.5	Qual (is) o (s) veículo (s) utilizado (s) para estas alocações?
Não se Aplica.	
10.6	Enumerar os prestadores de serviços dos investimentos no exterior (administrador, custodiante, RTA, <i>prime broker</i> , entre outros)
Não se Aplica.	
10.7	Caso o investimento no exterior possua subclasses, favor descrever os riscos de contaminação entre elas.
Não se Aplica.	
10.8	O investimento no exterior foi constituído sob qual jurisdição? Quais são as entidades reguladoras pertinentes?
Não se Aplica.	
10.9	Caso o investimento no exterior seja feito através de fundos, descreva como foi constituída a diretoria do Fundo.
Não se Aplica.	
11 – Anexos	

11.1	Regulamento	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
11.2	Prospecto	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
11.3	Última lâmina	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
11.4	Último Informe de Perfil Mensal (Arquivo XML - Padrão CVM) da carteira	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
11.5	Último Informe de Extrato das Informações sobre o Fundo (Arquivo XML - Padrão CVM)	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
11.6	Relatórios de Gestão	Sim <input checked="" 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: São Paulo	Data: 02/12/2016
Nome: Eduardo Rodrigues	
Cargo: Analista	

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