

21/março/2014

**Ao: Banco Fator S.A.**

At.: Sr. Rafael Yunes Selegatto

RSM Fontes Auditores Independentes S/S  
Al. Campinas, 463 - 14º andar  
Edifício Columbus | Jd. Paulista  
São Paulo - SP | Brasil | CEP: 01404-000

T +55 11 2348-1000  
www.rsmfontes.com.br | www.rsmi.com

**Ref.: Relatório dos Auditores Independentes nº 148-2014-7**

Prezado senhor,

Pela presente, estamos encaminhando aos cuidados de V.Sª. o Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2013 do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Atenciosamente,



Rodrigo Fernandes Lopes



Luiz Cláudio Fontes

**Fator IFIX Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2013

## **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

### **Índice**

	<b>Página</b>
Relatório dos auditores independentes	2
Demonstrações financeiras	4
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013	8

## **Relatório dos auditores independentes**

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, (“Fundo”), administrado pelo Banco Fator S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 6 de maio de 2013, data de início das atividades, a 31 de dezembro de 2013, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas instruções CVM nº 516/11 e 517/11, pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras do Fundo, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras do Fundo estão livres de distorção relevante.

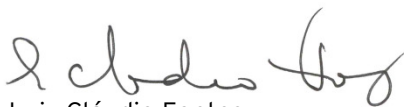
Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras do Fundo. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

São Paulo, 21 de março de 2014.



Luiz Cláudio Fontes  
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9 "T" PR "S" - SP



Rodrigo Fernandes Lopes  
Contador CRC 1SP-262.277/O-7

RSM Fontes Auditores Independentes - Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7

**Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota Explicativa</b>	<b>2013</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>2013</b>	<b>% PL</b>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>34.094</u></b>	<b><u>99,84</u></b>	<b><u>Circulante</u></b>	<b><u>307</u></b>	<b><u>1,09</u></b>
Disponibilidades		5	0,01	Distribuição de rendimentos a pagar	247	0,73
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		462	1,37	Provisões e contas a pagar	60	0,18
Cotas de Fundos de Investimento	5	462	1,37	Taxa de administração	25	0,07
				Outros	35	0,10
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		33.603	99,46			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5	15.199	44,98			
Cotas de Fundos de Investimento	5	18.404	54,47			
Outros		24	0,07			
<b><u>Não Circulante</u></b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>Patrimônio Líquido</u></b>	<b><u>33.787</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	Cotas integralizadas	36.597	108,32
Aplicações financeiras		-	-	(-) Gasto com colocação de cotas	(1.677)	(4,96)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	Lucros acumulados	402	1,19
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	(-) Distribuição de rendimentos	(1.535)	(4,00)
<b>Total do ativo</b>		<b><u>34.094</u></b>	<b><u>100,91</u></b>	<b>Total do passivo</b>	<b><u>34.094</u></b>	<b><u>100,91</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do período findo em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação</u> <u>de cotas</u>	<u>Prejuízo</u> <u>Acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 6 de maio de 2013 (Data de início das atividades)</b>	-	-	-	-
<b>Integralização de Cotas no Período</b>	36.597	(1.677)	-	<b>34.920</b>
<b>Lucro Líquido do Período</b>	-	-	402	<b>402</b>
<b>Distribuição de Resultado no Período</b>	-	-	(1.535)	<b>(1.535)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>36.597</b>	<b>(1.677)</b>	<b>(1.133)</b>	<b>33.787</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

### Demonstração do Resultado do Período de 6 de maio a 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais

	R\$ Mil 31/12/2013
<b>Composição do Resultado do Período</b>	
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>(151)</b>
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário	945
Rendimento de Fundo de Investimento Imobiliário	(1.096)
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>2</b>
Ajuste ao Valor de Custo	2
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>2</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>841</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa	203
Ajuste ao Valor de Custo	(3)
Dividendos e juros de capital próprio	641
<b>Outras Receitas/Despesas</b>	<b>(290)</b>
Taxa de Administração	(196)
Custódia	(40)
Publicação	(40)
Taxa de Fiscalização CVM	(5)
Auditoria	(9)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>402</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

### Demonstração do fluxo de caixa

Período de 06 de maio a 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais

	<u>31/12/2013</u>
<b>Atividade operacional</b>	
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	203
Recebimento de dividendos	641
Pagamento de taxa de fiscalização	(5)
Pagamento da taxa de administração	(171)
Pagamento de taxa de custódia	(34)
Pagamento de outros gastos operacionais	(8)
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	(40)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>586</b>
<b>Atividade de investimento</b>	
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(53.500)
Aquisição de Fundos de Investimento imobiliário - FII	(19.669)
Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	39.245
Venda de Fundos de Investimento imobiliário - FII	173
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(33.751)</b>
<b>Atividade de financiamento</b>	
Integralização de cotas	36.597
Gastos com colocação de cotas	(1.677)
Rendimentos pagos	(1.288)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>33.632</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>467</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	467

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

## 1. Contexto operacional

O Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário - CVM, é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração destina-se investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior e tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), bem como, certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito imobiliário ("LCI") e letras hipotecárias ("LH", sendo as Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH doravante designados em conjunto como "Ativos Alvo") nos termos da sua Política de Investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas" e "Cotas", respectivamente) uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("IFIX" e "BM&FBOVESPA", respectivamente), podendo o Fundo também realizar investimentos em Ativos de Liquidez, nos termos do disposto no Regulamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

A Comissão de Valores Mobiliários - CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários - FII alinhando àqueles previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516, que produziram efeitos a partir deste exercício social são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração:

<b>Reconhecimento</b>	<b>Classificação</b>	<b>Mensuração</b>
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período
- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;
- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;
- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:

I - Balanço Patrimonial do Final do Período;

II - Demonstração do Resultado do Período;

III - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;

IV - Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

Está vedada a apresentação das demonstrações financeiras de forma comparativa no primeiro período de adoção das novas normas previstas na ICVM 516/11.

**Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(CNPJ: 17.329.029/0001-14)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

## **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

### **V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

#### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

# Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

## I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

- Fundos de Investimento: são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados pelas cotações divulgadas pelo administrador dos fundos, já líquido de imposto de renda retido na fonte.
- Cotas de fundo de investimento imobiliário: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. Os fundos de investimento imobiliário, que compõem a carteira do Fundo, distribuem rendimentos aos seus cotistas mensalmente/semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui.
- Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

## **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### **II. Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

### **III. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### **c) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **d) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## 4. Riscos associados ao Fundo

- I. **Risco do FUNDO não entrar em funcionamento:** O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo previsto no artigo 7º, parágrafo 8º, do Regulamento, referente à subscrição mínima da Primeira Emissão ou caso a CVM não o autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.
- II. **Riscos macroeconômicos gerais:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.



## **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**III. Riscos relacionados à liquidez:** 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.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter 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 ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

**IV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**V. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Apesar de o Fundo destinar seus recursos preponderantemente a investimentos em Ativos Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da sua carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível que durante a existência do Fundo os Ativos Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados ou possuam investimentos, de forma mais concentrada, em determinado(s) segmento(s) e, com isto, não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da carteira do Fundo.

**VI. Risco decorrente da impossibilidade do FUNDO replicar a carteira teórica do IFIX:** Uma vez que o Fundo está adstrito aos limites de concentração por emissor de sua Política de Investimento, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 409, poderá não ser possível ao Administrador adquirir para a carteira do Fundo as Cotas de FII dos Fundos de Investimento Imobiliário que compõem o IFIX na proporção que estas representam na carteira teórica do IFIX, uma vez que: (i) as cotas de tais Fundos de Investimento Imobiliário podem representar percentual superior a 10% (dez por cento) da referida carteira teórica; (ii) poderá não haver liquidez e/ou negociação de Ativos Alvo em mercado secundário; e (iii) podem ocorrer outros fatores exógenos ao controle do Administrador que impeçam ou inviabilizem a realização dos investimentos do Fundo. Assim, poderá não ser possível ao Fundo replicar a carteira teórica do IFIX, sendo que sua rentabilidade não estará atrelada integralmente à carteira teórica do IFIX, acarretando os riscos daí decorrentes.

**VII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de Cotas dos FII investidos, bem como da rentabilidade proporcionada pelos CRI, LCI e LH que integrarem a sua carteira, e pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Liquidez.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A Rentabilidade alvo será considerada pelo administrador como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, nos termos do seu regulamento não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do administrador e/ou do consultor de investimentos em alcançar ou reproduzir a rentabilidade alvo para as cotas do Fundo.

A rentabilidade do IFIX é calculada com base numa carteira teórica cujos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que a compõem são reinvestidos em cotas do referidos fundos. Dessa forma, considerando que o Fundo O distribuirá aos seus Cotistas os rendimentos por ele recebidos e que as Cotas do Fundo serão negociadas em mercado secundário de bolsa, poderá não haver correlação ou linearidade entre a variação do valor patrimonial ou de mercado da Cota do Fundo e a variação do IFIX.

**VIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento durante o período de alocação em Ativos Alvo:** Após o início do funcionamento do Fundo, o Administrador buscará realizar a alocação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, nos termos da sua Política de Investimento. Assim, haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data em que a carteira do Fundo será composta, de forma preponderante, por Ativos Alvo. Desta forma, durante o referido período, os recursos captados pelo Fundo serão inicialmente aplicados nos Ativos de Liquidez, e o Administrador poderá enfrentar dificuldades para encontrar Ativos Alvo de modo a atender o objetivo do Fundo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- IX. Risco de concentração de propriedade de Cotas:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas a ser subscritas ou adquiridas por um único Cotista, observado que poderá haver valores mínimo e máximo de investimento por investidor no âmbito das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar ou adquirir no mercado secundário parcela substancial das Cotas de determinada Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos FII ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FII e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o FII conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.
- X. Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída. Além disso, os Cotistas não terão direito de preferência para a aquisição de novas cotas quando da realização de sua emissão, exceto quando aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão, observado o disposto no Regulamento do Fundo, acarretando os riscos daí decorrentes.
- XI. Risco relativo à não divulgação e/ou extinção do IFIX:** Na eventualidade de ocorrer a não divulgação e/ou a extinção do IFIX, não será possível parametrizar a rentabilidade das Cotas do Fundo de acordo com o referido índice, com os riscos daí decorrentes. Nessa hipótese, o Administrador do Fundo convocará a Assembleia Geral de Cotistas a fim de alterar a política de investimento do Fundo, nos termos do Regulamento.
- XII. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor de Investimentos, do Escriturador, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Consultor de Investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**XIII. Riscos do prazo:** As Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado no caso das Cotas de FII), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

**XIV. Risco de crédito:** As obrigações decorrentes de títulos e valores mobiliários, incluindo aquelas relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**XV. Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo FUNDO:** considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em Cotas de FII, dentre outros Ativos Alvo, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos ("Fundos Investidos"), incluindo mas não se limitando aos seguintes:

**a. Risco da administração de imóveis por terceiros:** Os Fundos Investidos poderão ter por objetivo a aquisição e a locação dos Imóveis, através da aquisição dos imóveis e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos Fundos Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo Fundo Investido aos seus cotistas.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- b. Risco de sinistro e de inexistência de seguro:** Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis dos Fundos Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- c. Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Fundos Investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar em majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades dos Fundos Investidos e a sua rentabilidade.
- d. Risco inerente à propriedade de imóveis:** Os imóveis que compõem o patrimônio dos Fundos Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais Fundos Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.
- e. Risco de desapropriação:** Por se tratar de investimento preponderante em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos Fundos Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos Fundos Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos Fundos Investidos.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**f. Risco de despesas extraordinárias:** Os Fundos Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis.

**XVI. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**XVII. Riscos tributários:** A Lei nº 8.668/93, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda sobre a sua receita operacional. Porém a Lei nº 9.779/99 dispõe que se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, perdendo a isenção mencionada anteriormente, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a Lei 9.799/99, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.



## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte as mesmas alíquotas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**XVIII. Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**XIX. Risco de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de valorização das Cotas do Fundo.

**XX. Risco relativo ao estudo de viabilidade:** O Administrador é o responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira referentes às Emissões de Cotas, os quais podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, com os riscos daí decorrentes.

**XXI. Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças.

**Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(CNPJ: 17.329.029/0001-14)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

**De caráter não imobiliário**

São representadas por:

	<b>31/12/2013</b>
(a) Cotas de fundos de renda fixa	462

**De caráter imobiliário**

**(a) O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário - LCI, conforme abaixo:**

<b>Título</b>	<b>Emissor</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Remuneração Média</b>	<b>Valor</b>
LCI	Banco ABC Brasil S.A. Hipotecária	07/01/2014	95% CDI	5.102
LCI	Banco Pine S.A.	06/02/2014	96% CDI	6.073
LCI	Banco Indusval S.A.	07/03/2014	98% CDI	4.025
<b>Total</b>				<b>15.199</b>

**(b) O Fundo possui Fundo de Investimento Imobiliários, conforme abaixo:**

<b>Título</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor de Mercado</b>
FII BB PRGI CI - BBPO11	24.576	3.289
FII BC FFII CI ER MB - BCFF11B	11.356	2.543
FII BMBRC LCCI ER MB - BMLC11B	10.619	1.190
FII BC FUND CI ER - BRC11	9.786	1.002
FII GALERIA CI MB - EDGA11B	8.181	841
FII ANH EDUCCI ER MB - FAED11B	8.003	806
FII CAMPUSFLCI MB - FCFL11B	6.657	742
FII EXCELLENCI ER MB - FEXC11B	6.590	713
FII CSHGSHOPCI - HGBS11	6.530	703
FII CSHG CRICI - HGCR11	5.235	679
FII CSHGJHSFCI - HGJH11	5.071	596
FII CSHG LOGCI - HGLG11	5.007	578
FII HG REAL CI - HGRE11	3.648	556
FII JS REAL CI - JSRE11	3.203	549
FII MAXI RENCI - MXRF11	2.993	520
FII P VARGASCI ER - PRSV11	2.194	436
FII RB GSB ICI - RBSS11	1.907	406
FII RIONEGROCI - RNGO11	1.791	381
FII SANT AGECI - SAAG11	746	350
FII SDI LOG CI - SDIL11	619	330
FII HIGIENOPCI ER - SHPH11	532	313
FII SP DOWNTCI - SPTW11	458	269
FII TRX LOG CI - TRXL11	348	251
FII XP MACAECI - XPCM11	299	211
FII XP GAIA CI - XPGA11	52	70
FII TRXE CORCI - XTED11	52	51
FII TORRE ALCI MB - ALMI11B	22	29
<b>Total FII</b>	<b>126.475</b>	<b>18.404</b>

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 6. Encargos e taxa de administração

Será devida pelo Fundo uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que será paga, diretamente, ao Administrador, até o 15º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, remuneração mensal equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, à razão de 1/12 (um doze avos), apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada, em ambas as hipóteses, uma remuneração mínima equivalente a R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir de janeiro de 2013, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa de Administração").

Além da taxa de administração, o Fundo pagará semestralmente ao Administrador, a contar do início de sua negociação no ambiente da BM&F Bovespa, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período ("Taxa de Performance").

No período, foi apropriada a importância de R\$ 5 a título de taxa de administração.

### 7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2013, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

### 8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No período de 2013 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos períodos. Foram pagos no período rendimentos no montante de R\$ 1.535, abaixo demonstrados:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>31/12/2013</b>
Base cálculo - Resultado do Período	402
Resultado mínimo a distribuir - 95%	382
Rendimentos apropriados no período	1.535
<b>Pagamento no período</b>	
Rendimentos referentes ao período anterior	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	1.535
Total pago no período	-
Saldo de rendimentos do período a distribuir	-

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 9. Patrimônio Líquido

#### a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2013 estão compostos por 365.972 cotas, com valor R\$ 92,321788 cada, totalizando R\$ 33.787.

Com vistas à constituição do Fundo, a primeira Emissão de Cotas do Fundo foi realizada no montante de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais), divididos em 1.000 (um milhão) de Cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em série única ("Primeira Emissão"), as quais serão objeto de Oferta Pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM nº 400/03") observado o disposto no parágrafo 8º abaixo. A quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada, em até 35% (trinta e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar.

### 10. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 1,10%.

### 11. Encargos debitados ao Fundo

	2013	
	Valores	% Em relação ao PL
Taxa de administração	196	0,58
Custódia	40	0,12
Publicação	40	0,12
Taxa de fiscalização CVM	5	0,01
Demais despesas	9	0,03
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>290</b>	<b>0,86</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 34.523.

## **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### **12. Tributação**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

## **Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

### **13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### **14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

### **15. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

### **16. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013:

<b>Ativos</b>				<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento - FII	18.404	-	-	18.404
Cotas de Fundos de Investimento	462	-	-	462
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	15.199	-	-	15.199
<b>Total do ativo</b>	<b>34.094</b>	-	-	<b>34.094</b>

Em 31 de dezembro de 2013 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

## Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 17. Indicadores financeiros

#### Performance operacional

<b>Integralização de Cotas no Período</b>	34.920
<b>Outras (receitas) despesas operacionais</b>	
Receitas com Ativos Financeiros	692
Despesa operacional e administrativa <b>(b)</b>	(290)
<b>Lucro Líquido (a)</b>	<b>402</b>
Distribuição de rendimentos <b>(c)</b>	<b>(1.535)</b>
Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2013	<b>33.787</b>

#### Percentuais em relação ao patrimônio líquido médio

Retorno total <b>(a)</b>	1,16
Despesas totais <b>(b)</b>	0,84
Distribuição de rendimentos <b>(c)</b>	4,19

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 34.523.

### 18. Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617

Patricia Valente Stierli  
Diretora Responsável