

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.329.029/0001-14

Administrado por
BANCO FATOR S.A.
No montante de

R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)

Registro da Oferta das Cotas na CVM sob o nº [•], em [•]
Código ISIN das Cotas: BRFIXXCTF004

O FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") está realizando a distribuição pública primária de 1.000.000 (um milhão) de cotas de sua primeira emissão ("Cotas" e "Primeira Emissão"), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na data da primeira integralização de cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Oferta" e "Volume Total da Oferta", respectivamente). A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03").

Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Distribuição Parcial"). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A Oferta é coordenada pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/000-06, devidamente credenciado para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 ("Administrador" e "Coordenador Líder"), sendo que o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem da Oferta.

O Fundo é administrado pelo Administrador, acima qualificado, e foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII", formalizado em 17 de dezembro de 2012 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo e a realização da Oferta, registrado em 18 de dezembro de 2012, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.380.394, conforme alterado e consolidado pela última vez em 13 de março de 2013, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado em 14 de março de 2013, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 0001387801 ("Regulamento").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em [•] de [•] de 2013, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

A Oferta é destinada a 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, sendo vedada a colocação de Cotas do Fundo junto a Clubes de Investimento.

A OFERTA DAS COTAS DO FUNDO FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº [•] EM [•] DE [•] DE 2013.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto no Regulamento. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Este Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto Preliminar estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Preliminar, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto Preliminar que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimento, do seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 75 a 84 deste Prospecto Preliminar, para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição de Cotas.

COORDENADOR LÍDER

bancofator

ESCRITURAÇÃO



CUSTÓDIA



COORDENADOR CONTRATADO

bancofator
CORRETORA

ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONTRATADOS



PARTICIPANTES ESPECIAIS



CORRETORAS CONSORCIADAS



A data deste Prospecto Preliminar é 11 de abril de 2013

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBERAM EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO) E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTO DEFINIDO NESTE PROSPECTO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU JUNTO ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, NO PERÍODO ENTRE OS DIAS 8 DE ABRIL DE 2013 E A DATA DA CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM, ESTIMADA PARA O DIA 25 DE ABRIL DE 2013 (INCLUSIVE). APÓS O PERÍODO DE RESERVA, NÃO OCORRENDO A RESERVA DA TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS, O INVESTIDOR PODERÁ SUBSCREVER AS COTAS MEDIANTE A ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, NO PERÍODO ENTRE A DATA DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTIMADA PARA O DIA 26 DE ABRIL DE 2013, E O DIA 29 DE ABRIL DE 2013, INCLUSIVE. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA DAS COTAS PREVISTA NESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	15
• Resumo das Características da Oferta	17
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	23
• Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo	25
• Características Básicas da Oferta	25
• Quantidade e Valores das Cotas	25
• Destinação dos Recursos	25
• Prazo de Distribuição	26
• Recebimento de Reservas e Subscrição das Cotas	26
• Procedimento para Subscrição das Cotas	27
• Integralização das Cotas	27
• Negociação das Cotas	28
• Público Alvo da Oferta	28
• Inadequação da Oferta	28
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	28
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	29
• Demonstrativo do Custo da Distribuição	29
• Publicação de Informações sobre a Oferta	30
• Regime de Colocação	30
• Cronograma Estimativo	30
• Formador de Mercado	31
• Declarações do Administrador e do Coordenador Líder	31
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	33
• Base Legal	35
• Patrimônio do Fundo	35
• Assembleia Geral de Cotistas	35
• Forma de Condomínio	37
• Prazo	37
• Objeto do Fundo	37
• Política de Investimento	38
• Política de Distribuição de Resultados	38
• Representantes dos Cotistas	38
• Taxas e Encargos do Fundo	39
• Prestadores de Serviço do Fundo	40
• Administrador	40
• Características das Cotas	42
• Dissolução e Liquidação do Fundo	43
4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	45
• Política e Estratégia de Investimento	47
• Rentabilidade Alvo - IFIX	49
5. DIRETRIZES DE GESTÃO	53
• O desafio da liquidez na negociação de cotas de Fundos Imobiliários	55
• Processo de Investimento	55
• Case de alocação - O Segmento de Shopping/Varejos	58

6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO	59
• Visão Geral do Setor Imobiliário	61
• A Expansão do Mercado Imobiliário Brasileiro	61
• Visão Geral dos Fundos de Investimento Imobiliário	64
• Rentabilidade	70
• Segurança	72
• Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro	73
7. FATORES DE RISCO	75
• Risco do Fundo não entrar em Funcionamento	77
• Riscos Macroeconômicos Gerais	77
• Riscos relacionados à Liquidez	78
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo	79
• Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento	79
• Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento durante o período de alocação em Ativos Alvo	80
• Risco de Concentração de Propriedade de Cotas	80
• Risco de Diluição	80
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	80
• Risco do Prazo	81
• Risco de Crédito	81
• Riscos a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo	81
• Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez	82
• Riscos Tributários	82
• Risco Jurídico	83
• Risco de Alteração da Legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	83
• Risco relativo ao Estudo de Viabilidade	84
• Demais Riscos	84
8. DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	85
• Condições do Contrato de Distribuição	87
• Procedimentos da Distribuição	87
• Contrato de Garantia de Liquidez	87
• Contratação das Instituições Participantes da Oferta	87
• Do Coordenador Líder	88
• Do Coordenador Contratado	89
9. TRIBUTAÇÃO	93
• Tributação do Fundo	95
• Tributação dos Investidores	95
• Tributação do IOF/Títulos	96
• Tributação do IOF/Câmbio	96
10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	97
• Taxa de Administração	99
• Taxa de Performance	99
• Remuneração do Consultor de Investimentos	100
• Remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta	100

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....	101
• Relacionamento entre as Partes	103
12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	105
13. INFORMAÇÕES RELEVANTES	109
• Esclarecimentos a respeito da Oferta	111
14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	113
• Atendimento aos Cotistas	115
15. ANEXOS.....	117
• ANEXO I - Instrumento de Constituição do Fundo.....	119
• ANEXO II - Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento	123
• ANEXO III - Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento	129
• ANEXO IV - Regulamento do Fundo.....	145
• ANEXO V - Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03.....	197
• ANEXO VI - Minuta do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição das Cotas	201
• ANEXO VII -Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira	219

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões aqui contidos, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>“Administrador”</u>	O BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06, devidamente credenciado para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, conforme previsto no Artigo 23 da Lei nº 6.385/76, e na Instrução CVM nº 306/99.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta elaborado nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Anúncio de Início”</u>	O anúncio de Início da Oferta, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	A assembleia geral dos cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Alvo”</u>	Os Ativos Alvo consistem em: (a) cotas de fundos de investimento imobiliário (“ <u>Cotas de FII</u> ”); (b) certificados de recebíveis imobiliários (“ <u>CRI</u> ”); (c) letras de crédito imobiliário (“ <u>LCI</u> ”); e (d) letras hipotecárias (“ <u>LH</u> ”).
<u>“Ativos de Liquidez”</u>	Os Ativos de Liquidez consistem em cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador ou empresas a ele ligadas.
<u>“Auditor Independente”</u>	A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	O aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“BM&FBOVESPA”</u>	A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
<u>“Coinvalores Corretora”</u>	COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, Torre Sul, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Concórdia”</u>	CONCÓRDIA S.A. CVMCC, instituição financeira, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 425, 23º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 552.904.364/0001-23.

<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob o Regime de Melhores Esforços, do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> , firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder, a Fator Corretora, com a interveniência e anuência da BM&FBOVESPA, em 22 de março de 2013, conforme alterado por meio do <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob o Regime de Melhores Esforços do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> , celebrado em 26 de março de 2013, e, em 11 de abril de 2013, por meio do <i>Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob o Regime de Melhores Esforços do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> , por meio do qual, entre outras avenças, o Coordenador Líder foi contratado pelo Fundo para realizar a distribuição pública primária das Cotas.
<u>“Consultor de Investimentos”</u>	O consultor de investimentos do Fundo que poderá ser contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, para assessoramento ao Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Alvo já realizados ou a serem realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimento ou desinvestimento encaminhadas ao Administrador, nos termos do Regulamento.
<u>“Coordenadores Contratados”</u>	Fator Corretora, XP Investimentos, Gradual, Pine Investimentos, Geração Futuro e Concórdia;
<u>“Coordenador Líder”</u>	O BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06.
<u>“Cotas”</u>	As cotas de emissão do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares das Cotas de emissão do Fundo.
<u>“CRI”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>“Custodiante”</u>	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo, a qual está prevista para ocorrer em 6 de maio de 2013.
<u>“Data da Liquidação”</u>	A data prevista para a realização da Liquidação Financeira das Cotas da Oferta, a qual está prevista para ocorrer em 6 de maio de 2013.

<u>“Distribuição Parcial”</u>	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Caso não sejam subscritas e integralizadas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado.
<u>“Escriturador”</u>	O Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>“Fator Corretora”</u>	FATOR S.A. - CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11 e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 63.062.749/0001-83.
<u>“FII”</u>	Os Fundos de Investimento Imobiliário.
<u>“Formador de Mercado”</u>	Instituição devidamente habilitada para prestar os serviços de formação de mercado de suas Cotas, que poderá ser contratada pelo Fundo após obtenção do registro de funcionamento do Fundo junto à CVM, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08.
<u>“Fundo”</u>	O FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.329.029/0001-14.
<u>“Geração Futuro”</u>	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1201-B, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.
<u>“Gradual”</u>	GRADUAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º a 7º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160.160/0001-73.
<u>“IFIX”</u>	O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela BM&FBOVESPA.
<u>“Instituições Consorciadas”</u>	As instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários credenciadas junto à BM&FBOVESPA que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA, que sejam contratadas pelo Coordenador Líder para participar da colocação das Cotas no âmbito da Oferta, mediante celebração do Termo de Adesão.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, o Participante Especial e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.
<u>“Instrução CVM nº 306/99”</u>	A Instrução da CVM nº 306, de 05 de maio de 1999, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

<u>“Instrução CVM nº 409/04”</u>	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<u>“LCI”</u>	As Letras de Crédito Imobiliário.
<u>“LH”</u>	As Letras Hipotecárias.
<u>“Lei nº 4.591/64”</u>	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Liquidação Financeira”</u>	A liquidação financeira das Cotas do Fundo no âmbito da Oferta.
<u>“Octo”</u>	OCTO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60.
<u>“Oferta”</u>	A presente oferta pública de distribuição das Cotas de Emissão do Fundo.
<u>“Paraíso Fiscal”</u>	Conforme determinação da Receita Federal do Brasil, são países ou dependências que tributam a renda com alíquota inferior a 20%, bem como aqueles países cuja legislação protege o sigilo relativo à composição societária das empresas e listados na Instrução Normativa 1.037, de 04 de junho de 2010, da Receita Federal do Brasil, ou outras que venham a substituí-la.
<u>“Participantes Especiais”</u>	Coinvalores Corretora, Octo, Um Investimento, Votorantim Corretora e Spinelli.

“Pedido de Reserva”

O pedido de reserva que deverá ser firmado, durante o Período de Reserva, pelos investidores que estejam interessados em investir nas Cotas, por meio do qual realizarão sua reserva irrevogável e irretratável para a subscrição das Cotas, junto ao Coordenador Líder ou junto às Instituições Consorciadas. Por meio dos Pedidos de Reserva, os investidores concederão mandato para o Coordenador Líder ou para as Instituições Consorciadas, para formalizar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em nome dos investidores.

“Pedidos de Reserva Admitidos”

Os Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores que sejam efetivamente admitidos à Oferta.

“Período de Reserva”

O Período de Reserva em que os investidores poderão formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante a celebração dos Pedidos de Reserva, compreendido entre os dias 8 de abril de 2013 e a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, estimada para o dia 26 de abril de 2013, inclusive.

“Período de Subscrição”

O Período de Subscrição em que os investidores poderão realizar a subscrição das Cotas, mediante a celebração dos Boletins de Subscrição, compreendido entre a data de publicação do Anúncio de Início, estimado para o dia 26 de abril de 2013, e o dia 29 de abril de 2013, inclusive. Somente haverá Período de Subscrição caso o Valor Total da Oferta acrescido de lote suplementar e adicional não seja atingido pelos Pedidos de Reserva celebrados durante o Período de Reserva.

“Pessoas Vinculadas”

Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador/Coordenador Líder e/ou das Instituições Participantes da Oferta, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii).

“Pine Investimentos”

PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 29º e 30º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.236.777/0001-78.

“Poder Público”

Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida.

“Política de Investimento”

Conforme item “Política e Estratégia de Investimento” da seção “4. Política e Estratégia de Investimento”, constante da página 47 deste Prospecto.

“Prestadores de Serviço”

O Administrador, o Coordenador Líder, o Auditor Independente, bem como qualquer outro eventual prestador de serviço que venha a ser contratado pelo Fundo.

“Procedimento Operacional de Rateio da Oferta”

O procedimento de rateio a ser observado para as Cotas objeto da Oferta, o qual será realizado de acordo com o seguinte procedimento:

(a) Caso o montante total de Cotas objeto dos Boletins de Subscrição, incluindo os Boletins de Subscrição celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta decorrentes dos Períodos de Reserva e os Boletins de Subscrição celebrados diretamente pelos investidores durante o Período de Subscrição (caso haja), correspondam a valor igual ou superior ao Valor Total da Oferta acrescidos do lote suplementar e adicional, será observado o critério de rateio de Cotas a ser realizado pela BM&FBOVESPA abaixo descrito:

a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Boletins de Subscrição, limitada ao valor individual de cada um dos Boletins de Subscrição, até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 100 (cem) Cotas por investidor (“Montante Preferencial”);

b) uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea “a” acima, as Cotas remanescentes da Oferta serão rateadas entre os investidores participantes da Oferta proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Boletins de Subscrição e não alocado ao respectivo investidor, não sendo consideradas frações de Cotas;

c) caso o montante destinado para o atendimento dos investidores participantes da Oferta não seja suficiente para o atendimento prioritário de até 100 (cem) Cotas por investidor, conforme estabelecido na alínea “a” acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Boletins de Subscrição, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta, sendo certo que, caso necessário, o novo Montante Preferencial poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e

d) após alocadas as Cotas para os Investidores, nos termos das alíneas “a”, “b”, e “c” acima, as eventuais sobras de Cotas serão canceladas.

Caso o montante total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva celebrados durante o Período de Reserva seja igual ou superior ao Valor Total da Oferta acrescido de lote suplementar e adicional, não haverá Período de Subscrição, de forma que o rateio levará em conta tão somente as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva. No entanto, caso no Período de Reserva o valor das Cotas reservadas seja inferior ao Valor Total da Oferta, as Cotas poderão ser subscritas por investidores durante o Período de Subscrição, de forma que o procedimento de rateio será realizado entre as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e as Cotas objeto dos Boletins de Subscrição celebrados diretamente pelos investidores durante o Período de Subscrição. Havendo Período de Subscrição, caso o valor total das Cotas reservadas durante o Período de Reserva somado às Cotas subscritas durante o

Período de Subscrição seja superior ao Valor Total da Oferta acrescido de lote suplementar e adicional, será realizado o mesmo procedimento de rateio, considerando as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e as Cotas objeto dos Boletins de Subscrição.

Até o final do primeiro dia útil subsequente à data de encerramento do Período de Reserva, os investidores serão informados, pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta que receberam o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por correspondência, se: (i) o volume total da Oferta, acrescido do lote suplementar e adicional, foi alcançado durante o Período de Reserva; ou (ii) será iniciado o Período de Subscrição. Na hipótese prevista no item “i.” será informado, ainda, se o seu Pedido de Reserva foi efetivamente alocado e a quantidade de Cotas alocadas, se for o caso, observado o critério de rateio descrito acima.

Havendo Período de Subscrição, até o final do dia útil imediatamente posterior ao término do Período de Subscrição das Cotas, os investidores serão informados, pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta que receberam o respectivo Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por correspondência, a quantidade de Cotas alocadas a cada um dos investidores que tiveram seus Pedidos de Reserva/ Boletins de Subscrição, após o atendimento, se for o caso, dos critérios de rateio previstos acima.

“Primeira Emissão”

A primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por 1.000.000 (um milhão) Cotas.

“Prospecto” ou “Prospecto Preliminar”

O presente Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

“Prospecto Definitivo”

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

“Regulamento”

O Regulamento do Fundo.

“Segundo Instrumento de Alteração ao Regulamento”

O *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, celebrado em 13 de março de 2013, registrado em 14 de março de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Civil de Pessoa Jurídica da Documentos da Cidade de São Paulo sob nº 0001387801.

“Spinelli”

SPINELLI S.A. - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CAMBIO, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42.

“Taxa de Administração”

A taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 18 do Regulamento.

“Taxa de Performance”

A taxa de performance devida pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 19 do Regulamento.

<u>“Termo de Adesão”</u>	O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição a ser firmado pelas Instituições Consorciadas.
<u>“Um Investimentos”</u>	UM INVESTIMENTOS S.A. CTVM, instituição financeira, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.968.066/0001-29.
<u>“Valor Máximo de Investimento”</u>	O montante máximo a ser investido por cada investidor no âmbito da Oferta, o qual corresponde ao montante equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
<u>“Valor Mínimo de Investimento”</u>	O montante mínimo a ser investido por cada investidor no âmbito da Oferta, o qual corresponde ao montante equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
<u>“Votorantim Corretora”</u>	VOTORANTIM CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 14º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.170.892/0001-31.
<u>“XP Investimentos”</u>	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

* * *

1. SUMÁRIO DA OFERTA

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

Coordenador Líder:	Banco Fator S.A. , acima qualificado.
Coordenadores Contratados:	Fator Corretora, XP Investimentos, Gradual, Pine Investimentos, Geração Futuro e Concórdia, todas qualificadas acima.
Participantes Especiais:	Coinvalores Corretora, Octo, Um Investimento, Votorantim Corretora e Spinelli.
Administrador:	Banco Fator S.A. , acima qualificado.
Custodiante:	Itaú Unibanco S.A., acima qualificado.
Auditor Independente:	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, acima qualificado.
Escriturador das Cotas do Fundo:	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Objetivo do Fundo:	Perseguir uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) divulgado pela BM&Fbovespa. A Rentabilidade Alvo descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo I, e nos prospectos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO.
Cotas objeto da Oferta ou Volume Total da Oferta:	1.000.000 (um milhão) de Cotas.
Valor Total da Oferta:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Opção de Lote Adicional:	<p>O Administrador poderá optar por aumentar a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03. Assim, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo dispositivo acima citado.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.</p>

Opção de Lote Suplementar:	<p>O Coordenador Líder poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03. Assim, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.</p>
Subscrição Mínima da Oferta:	<p>É admitida a Distribuição Parcial, desde que no âmbito da Oferta sejam subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).</p> <p>Caso não sejam subscritas e integralizadas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado.</p>
Valor Mínimo de Investimento	O Valor Mínimo de Investimento por investidor, no âmbito da Oferta, será o corresponde ao montante equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
Valor Máximo de Investimento	O Valor Máximo de Investimento por investidor, no âmbito da Oferta, será o corresponde ao montante equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Local de Admissão e Negociação das Cotas:	As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.
Deliberação da Primeira Emissão e Autorização da Oferta:	A Primeira Emissão do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do <i>“Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , formalizado em 13 de março de 2013 pelo Administrador, registrado em 14 de março de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 0001387801.
Público Alvo da Oferta:	A Oferta terá como público alvo 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, sendo vedada a colocação junto a clubes de investimento, observados o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento.

Inadequação de Investimento:

Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição de Cotas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, desde que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, observados o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento.

Não haverá qualquer tipo de diferenciação e/ou distinção entre os investidores de varejo e investidores institucionais, de modo que todos serão tratados de forma equitativa e igualitária.

O investimento nas Cotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos relacionados, dentre outros, aos Empreendimentos, à liquidez das Cotas, e à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 75 a 84 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:

Os investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva ou assinar o Boletim de Subscrição no Período de Subscrição (caso haja), junto ao Coordenador Líder ou a alguma das Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso.

Quando da assinatura do Pedido de Reserva, os investidores outorgarão mandato à respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, para que este formalize, em seu nome, o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

As Cotas serão subscritas e integralizadas na Data de Liquidação, pelo seu valor de emissão unitário, qual seja, R\$ 100,00 (cem reais), conforme previsto no Regulamento, sendo as Cotas integralizadas, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&FBOVESPA.

Período de Reserva:

O Período de Reserva iniciará no dia 08 de abril de 2013 e encerrará na data de concessão do registro da Oferta pela CVM, estimada para o dia 26 de abril de 2013.

Período de Subscrição:

O Período de Subscrição iniciará na data da publicação do Anúncio de Início, estimado para o dia 26 de abril de 2013 e encerrará no dia 29 de abril de 2013. O Período de Subscrição somente ocorrerá caso a totalidade das cotas objeto dos Pedidos de Reserva celebrados durante o Período de Reserva forem inferiores ao Valor Total da Oferta acrescido dos lotes adicional e complementar.

Data da Liquidação:	A Data da Liquidação está prevista para o dia <i>06 de maio</i> de 2013.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p> <p>A propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista será comprovada por meio de extratos a serem expedidos, conforme o caso, pela BM&FBOVESPA ou pelo Escriturador das Cotas do Fundo, sendo este último caso, exclusivamente para as Cotas que não estejam depositadas para negociação na BM&FBOVESPA.</p> <p>Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.</p> <p>Não haverá direito de preferência para os Cotistas na subscrição de novas Cotas a serem emitidas pelo Fundo, salvo se houver aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão de novas Cotas do Fundo, sendo que, em caso de deliberação que aprove a concessão de tal direito de preferência, este deverá atender às seguintes condições: (i) o direito de preferência será concedido no prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis para o seu exercício pelos Cotistas do Fundo; e (ii) será assegurado o direito de cessão e negociação do referido direito de preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.</p> <p>As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.</p>
Distribuição de Rendimentos	A Distribuição de rendimentos é mensal. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados <i>pro rata die</i> a partir do momento de sua integralização, somente referente ao mês que forem integralizadas, participando de forma integral dos meses subsequentes.
Bookbuilding:	Não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (<i>bookbuilding</i>) no âmbito da Oferta.
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder: www.bancofator.com.br.

Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e no website: www.bancofator.com.br.

Informações Adicionais:

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às Instituições Consorciadas da Oferta, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes”, páginas 109 a 112 deste Prospecto.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo
- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Destinação dos Recursos
- Prazo de Distribuição
- Recebimento de Reservas e Subscrição das Cotas
- Procedimento para Subscrição das Cotas
- Integralização das Cotas
- Negociação das Cotas
- Público-Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Demonstrativo do Custo da Distribuição
- Publicação de Informações sobre a Oferta
- Regime de Colocação
- Cronograma Estimativo
- Formador de Mercado
- Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do Segundo Instrumento de Alteração ao Regulamento, que aprovou a versão atualmente em vigor do Regulamento, anteriormente aprovado por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, formalizado em 17 de dezembro de 2012 pelo Administrador, que aprovou a constituição do Fundo.

O Instrumento de Constituição do Fundo foi registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.380.394, em 18 de dezembro de 2012.

As Cotas serão objeto da presente Oferta a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Características Básicas da Oferta

A presente Oferta restringe-se exclusivamente à distribuição pública das Cotas e terá as características abaixo descritas:

Quantidade e Valor das Cotas

O montante total da Oferta é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de Cotas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.

O Administrador poderá optar por aumentar a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"). O Coordenador Líder poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços. Assim, a quantidade de Cotas prevista acima 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.

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentos mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o montante definido para a Distribuição Parcial. Nesta hipótese, o Fundo será liquidado e serão rateados entre os investidores que já tiverem integralizado suas Cotas, se houver, os recursos financeiros recebidos pelo Fundo, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, na Data de Liquidação.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização, somente referente ao mês que forem integralizadas, participando de forma integral dos meses subsequentes.

Destinação dos Recursos

O Administrador do Fundo estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 96.092.130,00 (noventa e seis milhões, noventa e dois mil e cento e trinta reais), após a dedução das despesas de constituição do Fundo e das demais despesas estimadas a ela relativas, considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Os recursos obtidos pelo Fundo serão preponderantemente aplicados, observada a Política de Investimento do Fundo, em Ativos Alvo, sendo que parcela de tais recursos poderá ser investida em Ativos de Liquidez, a critério do Administrador, a fim de atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Prazo de Distribuição

O prazo da Oferta, com a devida subscrição pelos investidores das Cotas, será de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03.

A critério do Coordenador Líder, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, após a publicação do Anúncio de Início, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto.

Recebimento de Reservas e Subscrição das Cotas

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder da Oferta e as demais Instituições Participantes da Oferta receberão Pedidos de Reserva no período entre os dias 8 de abril de 2013 e a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, estimada para o dia 26 de abril de 2013, inclusive (Período de Reserva). Após o Período de Reserva, não ocorrendo a reserva da totalidade das Cotas ofertadas acrescidas dos lotes adicional e complementar, o Investidor poderá subscrever as Cotas através da assinatura do Boletim de Subscrição, perante o Coordenador Líder ou demais Instituições Participantes da Oferta, entre a data da publicação do Anúncio de Início, estimada para o dia 26 de abril de 2013, e o dia 29 de abril de 2013(inclusive).

No âmbito da Oferta, os investidores poderão formalizar o Pedido de Reserva ou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, condicionando a aceitação da Oferta **(a)** à colocação do volume total da Oferta até o término do Período de Subscrição (caso haja) ou **(b)** à colocação de montante equivalente ao volume mínimo da Oferta necessário à sua Distribuição Parcial, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “b”, os investidores poderão indicar o desejo de adquirir **(i)** a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; ou **(ii)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Subscrição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na falta da manifestação do investidor, presumir-se-á seu interesse em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Subscrição, os Pedidos de Reserva ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, realizados nos termos da letra “a” acima serão automaticamente cancelados.

Encerrado o Período de Reserva, caso o valor das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva seja igual ou superior ao Valor Total da Oferta acrescido dos lotes suplementar e adicional, a Oferta será encerrada, não havendo o Período de Subscrição, observados os Procedimentos Operacionais de Rateio das Cotas, caso aplicável. No entanto, caso o valor das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva seja inferior ao Valor Total da Oferta acrescido dos lotes suplementar e adicional, haverá o Período de Subscrição, no qual o investidor poderá subscrever as Cotas, mediante a celebração do Boletim de Subscrição perante o Coordenador Líder ou as Instituições Participantes da Oferta.

Havendo o Período de Subscrição, em caso de excesso de demanda das Cotas, também será realizado o rateio das Cotas de acordo com os Procedimentos Operacionais de Rateio das Cotas previstos para a Oferta.

Ressalte-se que, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas.

Em caso de sobras das Cotas ofertadas, as Cotas remanescentes serão canceladas pelo Administrador.

Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder da Oferta, ou à Instituição Consorciada por meio da qual aderiu à Oferta, conforme o caso, por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada aos endereços do Coordenador Líder ou da referida Instituição Consorciada, até as 14h (quatorze horas) do quinto dia útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, presumir-se-á seu interesse em manter a reserva realizada, devendo ser realizada a respectiva subscrição e integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

Procedimento para Subscrição das Cotas

A presente Oferta das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400/03 e no presente Prospecto, observados, ainda, os termos e condições do Contrato de Distribuição.

No caso dos investidores que aderirem a Oferta durante o Período de Reserva, a subscrição das Cotas será realizada mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas. Neste caso, os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome dos investidores, pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, nos termos do Pedido de Reserva.

No caso dos investidores que aderirem a Oferta durante o Período de Subscrição, os mesmos celebrarão diretamente os Boletins de Subscrição perante o Coordenador Líder ou as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso.

Integralização das Cotas

A integralização/liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, pelo valor nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente publicação do Anúncio de Encerramento.

No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto.

Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial, a presente Oferta poderá ser cancelada pelo Coordenador Líder, situação em que o Fundo será liquidado. Alternativamente, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá solicitar à CVM, nos termos da regulamentação em vigor, a prorrogação do período de distribuição, observado também o disposto na seção “*Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*”, constante da página 28 deste Prospecto.

As Cotas subscritas por investidores que não efetuarem, na Data de Liquidação, o depósito dos valores atribuídos a eles, serão consideradas Falhas de Liquidação (“Falha”), hipóteses em que o investidor que falhou na liquidação poderá ser excluído da Oferta.

Caberá ao Coordenador Líder definir a forma de alocação discricionária das eventuais sobras de Cotas entre os investidores que aderirem à Oferta, provenientes de Falha.

Negociação das Cotas

As Cotas, após sua integralização, poderão ser negociadas no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá no primeiro dia útil do mês subsequente a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Público Alvo da Oferta

A Oferta terá como público alvo 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, sendo vedada a colocação junto a clubes de investimento, observados o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento descritos abaixo.

O Valor Mínimo de Investimento a ser investido por cada investidor no âmbito da Oferta corresponde ao montante equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

O Valor Máximo de Investimento a ser investido por cada investidor no âmbito da Oferta, o qual corresponde ao montante equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Observado o disposto acima e eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição de Cotas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, desde que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, observados o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento.

Inadequação da Oferta

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, constante das páginas 75 a 84 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por eles assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Coordenador Líder e o Administrador poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início

("Anúncio de Retificação"), conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada e que declarem ter conhecimento das novas condições. O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação para que os investidores confirmem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação do Coordenador Líder, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta. Em caso de ausência de manifestação do investidor, o Coordenador Líder presumirá que referido investidor pretende manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa com liquidez diária e baixo risco de crédito ou em títulos públicos federais realizadas no período, se aplicável.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, se aplicável, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis.

Demonstrativo do Custo da Distribuição

A tabela abaixo indica os custos relacionados à realização da Oferta:

Custos	Valor (R\$)	Em Relação ao Valor Total da Oferta (em %)	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação, Colocação e Distribuição (*)	R\$ 3.500.000,00 (**)	3,5 %	R\$ 3,50
Taxa de Registro CVM	R\$ 82.870,00	0,08 %	R\$ 0,08
Taxa de Registro BM&FBOVESPA	R\$ 7.700,00	0,007 %	R\$ 0,01
Taxa de Liquidação BM&FBOVESPA	R\$ 50.000,00	0,05 %	R\$ 0,05
Custos com Publicação, Prospecto e Outros	R\$ 100.000,00	0,10%	R\$ 0,10
Assessoria Legal	R\$ 125.000,00	0,12 %	R\$ 0,13
Total	R\$ 3.907.870,00	3,9 %	R\$ 3,91

(*) Nenhuma outra comissão, além das descritas na tabela acima, será devida às Instituições Participantes da Oferta. Referidos custos foram estimados com base no valor total da Oferta.

(**) A Comissão de Coordenação, Colocação e Distribuição será de 3,5% (três e meio por cento), percentual máximo será alocado para pagamento das Instituições Participantes da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas.

Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder: www.bancofator.com.br.

Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e no website: www.bancofator.com.br.

Regime de Colocação

A distribuição pública das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Consorciadas sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder assumiu a função de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	01/02/2013
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/04/2013
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	05/04/2013
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	08/04/2013
5.	Início do Período de Reserva das Cotas	08/04/2013
6.	Republicação do Aviso ao Mercado	12/04/2013
7.	Concessão do registro da Oferta pela CVM e fim do Período de Reserva	25/04/2013
8.	Conclusão e alocação dos Pedidos de Reserva recebidos	25/04/2013
9.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta e Início do Período de Subscrição ¹	26/04/2013
10.	Término do Período de Subscrição das Cotas	29/04/2013
11.	Conclusão e alocação das ordens recebidas	01/05/2013
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/04/2013
13.	Liquidação Financeira da Oferta	06/05/2013
14.	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 6 meses a contar do Anúncio de Início
15.	Início de negociação das Cotas	1º dia útil do mês subsequente a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

¹ O Período de Subscrição somente se iniciará caso o Volume Total da Oferta acrescido dos lotes adicional e complementar não seja atingido durante o Período de Reserva.

A subscrição e liquidação das Cotas somente ocorrerão após a concessão, pela CVM, do registro definitivo da Oferta. As datas previstas no cronograma para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder e/ou de acordo com os regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA.

Qualquer modificação relevante no cronograma da distribuição será comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Formador de Mercado

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado para as Cotas, com a finalidade de realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas negociadas na BM&FBOVESPA no mercado secundário, nos termos das normas aplicáveis.

Caso haja a contratação do Formador de Mercado pelo Fundo, a manutenção, pelo Fundo, dos serviços de formação de mercado não será obrigatória.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto de distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo contém as informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o Prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

O Administrador e o Coordenador Líder ainda declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, às Instituições Consorciadas e os Participantes Especiais e/ou à CVM.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Estrutura do Fundo
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimento
- Política de Distribuição de Resultados
- Representantes dos Cotistas
- Taxas e Encargos do Fundo
- Prestadores de Serviço do Fundo
- Administrador
- Características das Cotas
- Dissolução e Liquidação do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM RETIRADAS DO REGULAMENTO, O QUAL SE ENCONTRA ANEXO AO PRESENTE PROSPECTO. RECOMENDA-SE AO POTENCIAL INVESTIDOR A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO.

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Patrimônio do Fundo

Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- I. os Ativos Alvo; e
- II. os Ativos de Liquidez.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Sem prejuízo do disposto acima, conforme descrito em sua Política de Investimento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador e o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;

- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação, dissolução e liquidação do Fundo;
- VI. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- VIII. Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Regulamento;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; e
- XII. Alteração da Rentabilidade Alvo objetivada pelo Fundo para as Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item I acima deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto ("Consulta Formal").

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os itens II, V, VII e IX acima, que dependerão de um quórum de instalação de Cotistas que representem, no mínimo, percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas de emissão do Fundo.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou por meio de Consulta Formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos itens II, V, VII e IX acima.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador que receber a solicitação acima pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

OS COTISTAS DO FUNDO NÃO PODERÃO SOLICITAR O RESGATE DE SUAS COTAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, DA LEGISLAÇÃO E DA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

Prazo

O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

Objeto do Fundo

O Fundo 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 designados em conjunto como "Ativos Alvo") nos termos da sua Política de Investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos Cotistas uma rentabilidade próxima ou, eventualmente até superior à variação do IFIX, divulgado pela BM&FBOVESPA, podendo o Fundo também realizar investimentos em Ativos de Liquidez (definidos abaixo), nos termos do disposto no Regulamento.

O Fundo tem como Rentabilidade Alvo a variação do IFIX, calculada anualmente, sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da emissão de Cotas do Fundo.

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.

Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito nos Fatores de Risco, nas páginas 75 a 84 deste Prospecto.

Política de Investimento

A política de investimentos do Fundo está descrita na seção “4. Política e Estratégia de Investimento”, constante da página 47 deste Prospecto.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo.

Entende-se por “Resultado” do Fundo, os lucros obtidos, sob o regime de caixa, a partir da alienação ou do recebimento de rendimentos dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, excluídos os valores do custo de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Liquidez, bem como os demais encargos, reservas e despesas previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertos pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, de conformidade com o disposto na regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados 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, a ser pago na forma do Regulamento, cabendo a Assembleia Geral de Cotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente.

Observado o disposto acima, os Resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia de cada mês subsequente ao mês de auferimento, a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês de auferimento. Observado o limite estabelecido no parágrafo acima, eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente à Assembleia Geral de Cotistas, com base na posição dos Cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a referida Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

O Fundo somente distribuirá os rendimentos a partir do mês subsequente ao da respectiva integralização de Cotas.

Representantes dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I- Taxa de Administração;
- II- Taxa de Performance;
- III- Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- IV- Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- V- Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VI- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VII- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, se for o caso;
- VIII- Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- IX- A remuneração devida ao Consultor de Investimentos, observados os termos do Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços;
- X- Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;
- XI- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XIII- Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIV- Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver; e

XV- Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo se aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Prestadores de Serviço do Fundo

Nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços abaixo listados:

- I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Distribuição de Cotas do Fundo;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VII. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do fundo; e
- VIII. Formador de mercado para as Cotas do FUNDO.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador realizará a distribuição das Cotas do Fundo, podendo convidar outras instituições integrantes do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários para participar das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato de: (i) o Administrador e o Consultor de Investimento serem pessoas ligadas, sob controle comum ou pertencentes ao mesmo grupo econômico, nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) o investimento do FUNDO em cotas de fundos de investimento imobiliário que sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, desde que, integrem, necessariamente, a carteira teórica do IFIX, e observado o limite estabelecido no inciso VII do Artigo 3 do Regulamento.

Administrador

O Fundo é administrado pelo **Banco Fator S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06.

O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo.

Nos termos do Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como, para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive ações, recursos e exceções, representação do Fundo, em juízo e fora dele, e abertura e movimentação de contas bancárias.

Adicionalmente, caberá ao Administrador gerir a carteira do Fundo, cabendo-lhe exclusivamente e independente da anuência dos Cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos.

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previsto na Instrução CVM nº 472/08, bem como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Serviços a serem prestados pelo Administrador

O Administrador será nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento do Fundo, ou ainda conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pelas decisões tomadas pelos detentores das cotas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I- Selecionar e proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento;

II- Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III- Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do Regulamento.

IV- Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V- Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI- Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII- Administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

VIII- Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

IX- Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

X- No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;

XI- Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;

XII- Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XIII- Observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XIV- Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

Características das Cotas

As Cotas de emissão do Fundo serão de uma única classe e apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominal e escritural;

- (ii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; e
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

O valor patrimonial das Cotas do Fundo corresponderá ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas.

O Escriturador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas, emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.

Não haverá direito de preferência para os Cotistas na subscrição de novas Cotas a serem emitidas pelo Fundo, salvo se houver aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão de novas Cotas do Fundo, sendo que, em caso de deliberação que aprove a concessão de tal direito de preferência, este deverá atender às seguintes condições: (i) o direito de preferência será concedido prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis para o seu exercício pelos Cotistas do Fundo; e (ii) será assegurado o direito de cessão e negociação do referido direito de preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha acima mencionada, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput deste dispositivo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

* * *

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento
- Rentabilidade Alvo - IFIX

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política e Estratégia de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão ativa do Administrador, segundo a Política de Investimento definida no Regulamento do Fundo e descrita abaixo, buscando proporcionar ao Cotista a Rentabilidade Alvo.

Limites de Concentração por Modalidade de Ativo

O Fundo investirá nos Ativos Alvo observando os seguintes limites de concentração por modalidade de ativo:

- I. o investimento em Cotas de FII pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente deverá ocorrer em valor equivalente a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- II. o investimento em cotas de FII não pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente poderá ocorrer em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá manter a posição no referido ativo pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de aquisição, se este não vier a integrar a carteira do IFIX após sua revisão, realizada a cada quadrimestre.
- III. caso ocorra desenquadramento dos ativos adquiridos pelo Fundo em observação ao inciso I acima, em decorrência da revisão da carteira teórica do IFIX, o Fundo terá o prazo de 6 (seis) meses, a contar da data do desenquadramento, para se reenquadrar nos limites acima estabelecidos.
- IV. o investimento em CRI poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- V. o investimento em LCI e LH poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
- VI. o Fundo não realizará investimento em fundos de investimento imobiliário que sejam administrados pelo Administrador, exceto caso tal ativo integre a carteira teórica do IFIX, e, neste caso, o investimento estará limitado ao percentual que o mesmo representa no IFIX.

Limites de Concentração por Emissor

O Fundo observará os seguintes limites de concentração por emissor:

- I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;
- II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos acima:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora; e
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

NÃO HÁ QUALQUER OBRIGAÇÃO DO ADMINISTRADOR EM REFLETIR, NA CARTEIRA DO FUNDO, A COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA TEÓRICA DO IFIX, TAMPOUCO OBSERVAR QUALQUER LIMITE DE ALOCAÇÃO EM ATIVOS ALVO QUE NÃO ESTEJA EXPRESSAMENTE PREVISTO NO SEU REGULAMENTO E NESTA SEÇÃO.

Outras disposições da Política de Investimento

O FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a eles ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 43 do Regulamento.

Ainda, o Fundo poderá atuar na contraparte, adquirir ou alienar ativos de sua carteira ao Administrador e a pessoas a ele ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 42 do Regulamento.

O Fundo não realizará investimento em imóveis, bens ou direitos a estes relacionados, em ações ou quotas de sociedades, ou outros ativos financeiros que não os descritos nesta Política de Investimento.

Investimento em Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, bem como realizar operações em valor superior ao seu patrimônio.

Ativos de Liquidez

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento, poderá ser investida em Ativos de Liquidez, quais sejam cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador ou empresas a ele ligadas, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Gestão discricionária da carteira do Fundo

Competirá exclusivamente ao Administrador, de forma discricionária e independentemente de prévia autorização dos Cotistas do Fundo, a decisão sobre a compra, aquisição, negociação, venda, alienação, celebração de contratos, prorrogação ou renegociação de todos e quaisquer Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de propriedade do Fundo, em seu nome, observado o quanto disposto no Regulamento.

Alteração da Política de Investimento do Fundo

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento.

Prazo para composição da carteira do Fundo

O Fundo terá o prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas de Fundo, para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo previstos acima.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Administrador.

Rentabilidade Alvo - IFIX

O Fundo tem como Rentabilidade Alvo a variação do IFIX, calculada anualmente, sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da emissão de Cotas do Fundo.

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.

IFIX (Fonte: www.bmfbovespa.com.br)

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) BM&FBOVESPA tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela BM&FBOVESPA. Essas cotas são selecionadas por sua liquidez e ponderadas nas carteiras por seu valor de mercado total (número total de cotas emitidas multiplicado por sua última cotação em mercado).

Data de Criação	3 de Setembro de 2012 - porém, o índice é calculado retroativamente a partir de 30 dezembro de 2010
Objetivo	Medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários listados para negociação no ambiente da BM&FBOVESPA
Crítérios para Inclusão na Carteira do IFIX	1. Possuir índice de negociabilidade ¹ entre os 99% do valor acumulado de todos os índices individuais. 2. Estar presente em pelo menos 60% dos pregões no período de avaliação.
Período de Reavaliação	A carteira teórica é revisada a cada quadrimestre (jan-abr; mai-ago; set-dez)

Fundos Elegíveis para o Índice

O IFIX é composto pelos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&FBOVESPA que atendem aos critérios de inclusão descritos a seguir.

Critérios para Inclusão na Carteira

São incluídas, na carteira do índice, as cotas dos fundos que atenderem aos seguintes critérios, com base nos 12 meses anteriores:

a) inclusão em uma relação de cotas cujos índices de negociabilidade somados representem 99% do valor acumulado de todos os índices individuais;

b) participação em termos de presença em pregão igual ou superior a 60% no período.

Fundos imobiliários com menos de 12 meses de listagem somente são elegíveis se tiverem mais de seis meses de negociação e se apresentarem, no mínimo, 60% de presença em pregão nos últimos seis meses do período de análise.

Critério de Exclusão da Carteira

Um fundo imobiliário será excluído da carteira, quando das reavaliações periódicas, se deixar de atender a um dos critérios de inclusão.

Se, durante a vigência da carteira, o fundo efetuar o resgate da totalidade de suas cotas, estas serão excluídas da carteira do índice. Nessa eventualidade, serão efetuados os ajustes necessários para garantir a continuidade do índice.

Composição Atual da Carteira Teórica do IFIX - 49 fundos - (Carteira do Dia - 22/02/2013)

Período: Janeiro a Abril de 2013

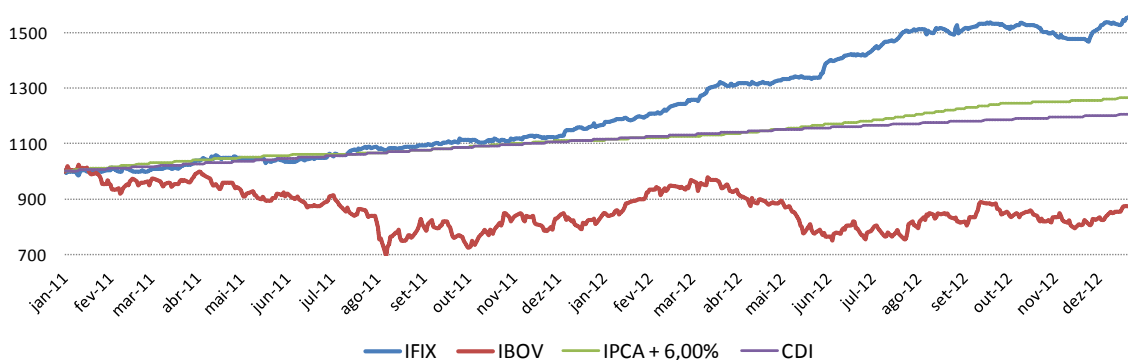
Fundo	% Part.	Fundo	% Part.	Fundo	% Part.
FI BC FUNDO	17,847	FI IND. BR	1,879	FI POLO I	0,895
FI HU REAL	30,012	FI CENESP	1,666	FI MERC BR	0,881
FI KINEA	8,488	FI CNAQVSP	1,654	FI BMBR1C	0,783
FI CSHGSHOP	6,210	FI CXTX	1,605	FI XP DAI	0,774
FI BR PROUR	3,915	FI ROB RC	1,586	FI EUROPAR	0,625
FI C JARDIM	3,852	FI HOTEL MAX	1,471	FI THE ONE	0,616
FI ABC IMOB	3,851	FI LOURDES	1,418	FI RO ESCR	0,591
FI ALMIRANT	3,645	FI CAMPUS FL	1,323	FI AESAPAR	0,576
FI CSHG LOG	2,772	FI BR CORP	1,174	FI RB GSA I	0,564
FI TORRE AL	2,546	FI EXCELLEN	1,168	FI ANH EDUC	0,509
FI HIGIENOP	2,539	FI TRX LOG	1,156	FI MAX RET	0,464
FI A BRANCA	2,037	FI D PEDRO	1,009	FI W PLAZA	0,463
FI CSHG CRI	1,955	FI S F LIMA	1,003	FI CRANCA	0,391
FI P VARGAS	1,851	FI RB CAP I	0,996	FI LARGO 11	0,353
FI BC FFI	1,710	FI RB II	0,954	FI FATOR VE	0,339
FI MAXIREN	1,692	FI BM THERA	0,899	FI RESPONEL	0,330
				FI FLORIPA	0,235

Fonte: : BM&FBovespa - www.bmfbovespa.com.br

Nota 1: Índice de Negociabilidade calculado pela fórmula: $IN = \sqrt{\frac{n}{v}}$ onde “n” corresponde ao número de negócios e “v” ao volume de negociação

De Dezembro de 2010 a Dezembro de 2012 o IFIX teve uma valorização de 57,3%, enquanto o IBOV teve queda de 12,9% e um ativo teórico que remunera IPCA¹ + 6,00% teria valorizado 26,8%.

Desempenho - IBOV x IFIX x IPCA + 6% x CDI



Fonte: BM&FBOVESPA - www.bmfbovespa.com.br; Anbima - www.anbima.com.br

Nota 1: IPCA + 6,00% calculado diariamente com base no índice efetivo divulgado a cada mês.

A Rentabilidade Alvo descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo I, e nos prospectos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DIRETRIZES DE GESTÃO

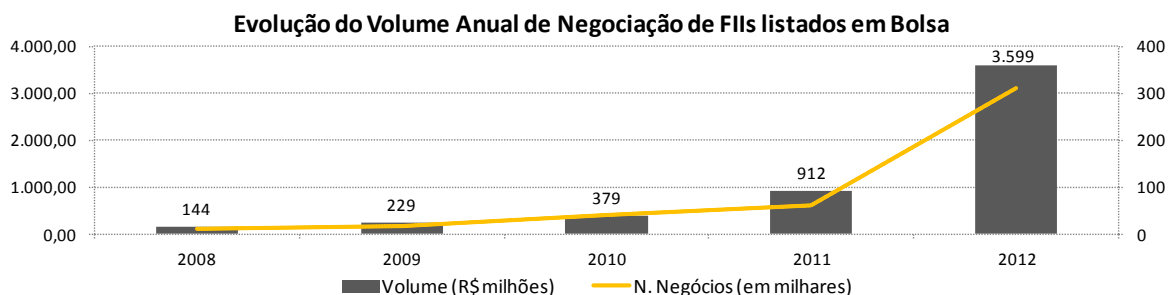
- O desafio da liquidez na negociação de cotas de Fundos Imobiliários
- Processo de Investimento
- Case de alocação - O Segmento de Shopping/Varejos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DIRETRIZES DE GESTÃO

O desafio da liquidez na negociação de cotas de Fundos Imobiliários

O ano de 2012 marcou o início de uma nova fase para a indústria de fundos imobiliários. O volume médio mensal de negociação atingiu o nível de R\$ 300 milhões, enquanto que em 2011 o volume médio mensal ficou por volta de R\$ 76 milhões.



No entanto, apesar do aumento considerável no número de fundos imobiliários listados em bolsa e melhora na liquidez das cotas de FIs não atingiu a indústria como um todo. Em Janeiro de 2013, os dez fundos com maior volume de negociação foram responsáveis por 76,4% do volume total negociado em bolsa, o que significa dizer que o critério de liquidez ainda representa um desafio para uma gestão ativa de um fundo de fundos de cotas de FIs. Nesse sentido, optou-se por utilizar o Índice de Fundos de Investimento imobiliário (IFIX), formado pelos fundos imobiliários mais líquidos do mercado, como filtro para a seleção de fundos que farão parte do patrimônio do Fator IFIX.

Processo de Investimento

Dentro do universo dos fundos pertencentes ao IFIX, o gestor realizará análise aprofundada de cada fundo, levando em consideração os seguintes critérios:

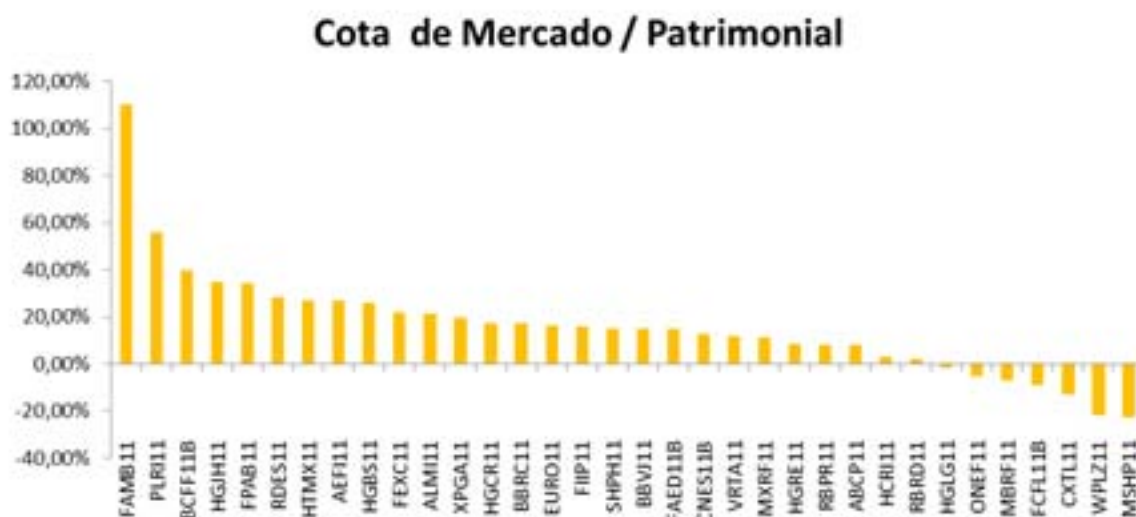
- Setor no qual o fundo realiza seus investimentos (Ex: Saúde, educação, logística etc...);
- *Drivers* de Valor que afetam a rentabilidade dos fundos (EX: valor de locação, vacância etc...);
- Fluxos financeiros esperados dos investimentos realizados pelos fundos;
- Riscos inerentes aos investimentos realizados pelos fundos em análise;
- Política de distribuição de resultados dos fundos;
- *Expertise* dos Gestores.

Caso o fundo seja aprovado pelas variáveis fundamentalistas acima descritas, os gestores irão analisar o comportamento do fundo no mercado secundário, sob os seguintes aspectos: **1.Liquidez do fundo no mercado secundário:** A equipe de gestão acompanhará giro e volume de negociação das cotas dos fundos no mercado secundário;

2.Prêmio entre o valor da cota patrimonial e da cota mercado: A equipe de gestão irá acompanhar possíveis distorções no descolamento do valor da cota de mercado e cota patrimonial dos fundos no intuito de beneficiar-se de possíveis arbitragens.

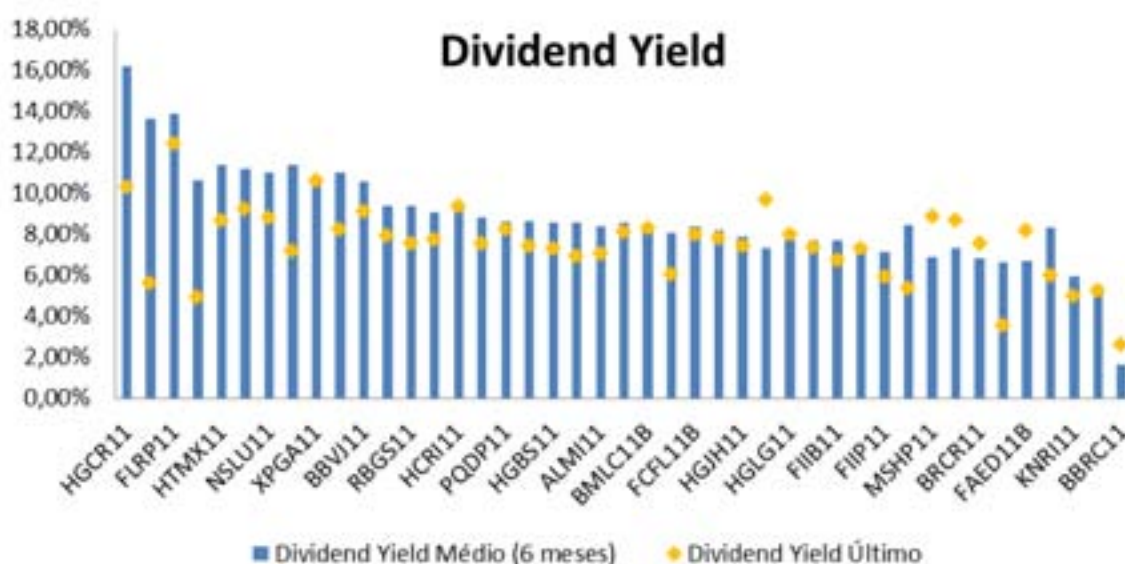
Após as análises realizadas acima, caso os gestores considerem realizar uma alocação acima de 5% do Patrimônio Líquido do fundo em um ativo alvo, a tese de investimento será levada ao comitê de investimento do fundo para avaliação, o comitê será formado pela equipe de gestão, o diretor responsável por recursos de terceiros, um representante da equipe de crédito e representante da equipe jurídica. A aprovação de investimento superior a 5% do Patrimônio líquido do fundo em um único ativo dependerá de consenso unânime dos participantes. A decisão do comitê será refletida em ata que ficará sob custódia do administrador.

Abaixo, apresenta-se gráfico comparativo do valor de mercado vs. Patrimonial das cotas dos FII que compõem o IFIX (data base: 31/01/2013)



Fonte: Bloomberg; Banco Fator. **3. Dividend Yield:** A gestão irá monitorar a relação entre o *dividend yield* e o lucro líquido efetivamente gerado no fundo no intuito de identificar possíveis distorções. **4. Correlação entre os fundos.**

No gráfico abaixo, apresenta-se o comparativo de nível *Dividend Yield* entre os FII que compõem o IFIX (data base: 31/01/2013)



Fonte: Bloomberg; Banco Fator

Com relação aos fundos que estejam realizando uma oferta primária de cotas, além das análises previamente descritas, o gestor avaliará a viabilidade da oferta levando em consideração os seguintes aspectos:

- Participantes da oferta
- Estrutura da operação
- Custos da oferta
- Demanda do mercado e expectativa de liquidez no secundário

Representação Esquemática do Processo de Investimento



Case de alocação - O Segmento de Shopping/Varejos

Atualmente, 15,6% da carteira teórica do IFIX é representada por fundos imobiliários que investem em Shopping Centers. Dentre esses fundos, sete possuem participação em apenas um Shopping Center, o que possibilita a comparação direta entre eles, conforme a tabela abaixo:

Comparativo Fundos de Shopping Center

Fundos de Shopping	Valor de Mercado	Giro do Patrimônio ¹	Participação no Shopping	Valor / ABL (R\$/m²)	Dividendo / Preço ²	Vendas / Preço ³	Vacância	% IFIX
A	35.520.000	6,87%	38%	3.342	1,30%	n.d.	3,59%	0,29%
B	619.344.525	0,01%	15%	8.269	0,49%	1,24%	n.a.	3,89%
C	56.320.800	1,04%	40%	10.847	0,63%	4,53%	8,20%	0,35%
D	375.601.275	0,22%	15%	20.177	0,56%	4,32%	3,20%	1,04%
E	86.240.000	0,93%	44%	6.536	0,63%	n.a.	n.a.	0,59%
F	427.402.867	0,13%	25%	48.158	0,62%	4,12%	1,29%	2,45%
G	74.408.186	2,73%	30%	7.313	0,69%	12,86%	6,35%	0,52%

1. Volume de negociação / Valor de Mercado do fundo (base: Fevereiro 2013)

2. Rendimento distribuído / valor da cota de mercado (base Fevereiro 2013)

3. Receita de vendas do Shopping / Valor de Mercado do Fundo (base: Fevereiro 2013)

Fonte: Bloomberg / Análise Banco Fator

Através do índice de Valor/ABL (Valor de mercado do fundo dividido pela área bruta locável a qual o fundo tem direito) tem-se exata dimensão do quanto se está pagando pelo Shopping ao adquirir a cota do fundo, o que está diretamente ligado ao potencial de ganho de capital na cota. Partindo das análises citadas acima, os gestores pretendem auferir o valor adequado de cada empreendimento a fim de identificar potenciais distorções entre o valor dos fundos e dos ativos que os compõe, na busca de melhores oportunidades de investimento.

Outra variável que será analisada é a relação entre a liquidez do fundo, evidenciada aqui pelo giro do patrimônio, e participação que o fundo possui no IFIX. A tabela acima exemplifica casos onde um determinado fundo possui um percentual relevante do índice, porém possui baixa liquidez quando comparado aos outros fundos. Neste caso, o gestor avaliará a possibilidade de alocar um percentual menor da carteira de forma a não comprometer a liquidez de seu investimento.

* * *

6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

- Visão Geral do Setor Imobiliário
- A Expansão do Mercado Imobiliário Brasileiro
- Visão Geral dos Fundos de Investimento Imobiliário
- Rentabilidade
- Segurança
- Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

Visão Geral do Setor Imobiliário

De acordo com o “Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário”: “O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) tem protagonizado uma das principais transformações no mercado de capitais brasileiro nos últimos tempos. Uma das características marcantes deste processo é a pulverização dos recursos captados pelos fundos. Dezenas de milhares de investidores pessoa física se tornaram cotistas destes veículos, viabilizando aquisições e financiamentos de empreendimentos imobiliários e, consequentemente, diversificando e melhorando o perfil de risco de suas carteiras de investimento.”.

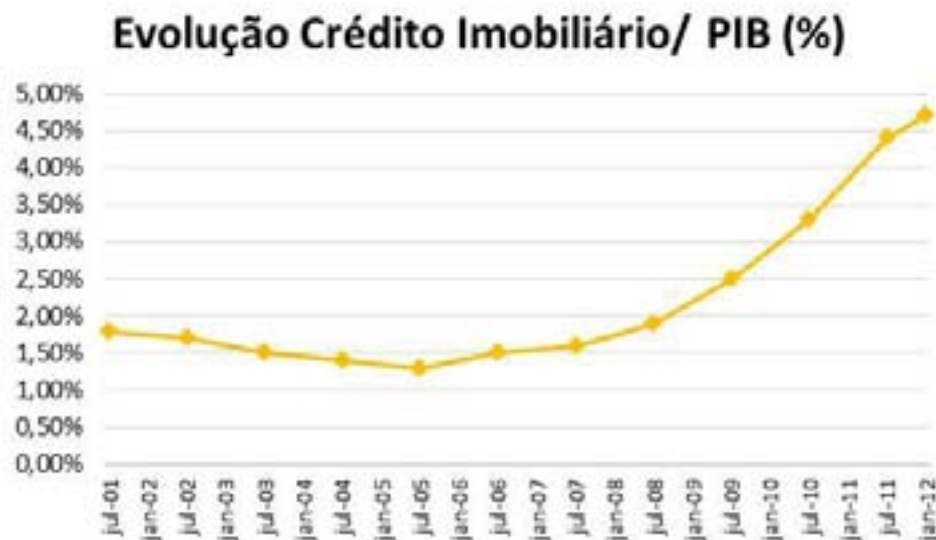
Um dos principais motivos desta transformação tem sido a forte expansão do mercado imobiliário nos últimos anos, e a busca de alternativas para a captação de recursos para financiar este crescimento.

A Expansão do Mercado Imobiliário Brasileiro

Para estimular o crescimento do mercado imobiliário e da construção civil, uma das prioridades da atual gestão, o aumento do financiamento para este setor tem sido estimulado, por inúmeras medidas governamentais, que visam fortalecer a demanda, como por exemplo:

- ✓ Redução dos juros pagos pelo BACEN aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- ✓ Exigência de que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário;
- ✓ Redução do *déficit* habitacional da população com renda familiar de até dez salários mínimos por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- ✓ Isenção de impostos sobre o lucro com venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto seja comprada;
- ✓ Diminuição do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) sobre certos insumos e materiais de construção;
- ✓ Disponibilização de garantias sobre propriedade; e
- ✓ Sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do Empreendimento.

Neste sentido, a participação do crédito habitacional no PIB brasileiro tem crescido constantemente nos últimos anos. De acordo com dados publicados pelo “Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário”, em julho de 2011 a razão entre o crédito imobiliário e o PIB no país era de, aproximadamente, 2%; saltando para mais de 4,5% em janeiro de 2012. Uma diferença de mais de 4,5% em um intervalo de, aproximadamente, 10 anos.



Fonte: Uqbar

Esta razão ainda está abaixo da razão verificado em outros países desenvolvidos e em desenvolvimento. Na Índia e na China, essa relação está abaixo de 12%, enquanto no Chile está em 18,5%, conforme publicado Jornal Valor Econômico.

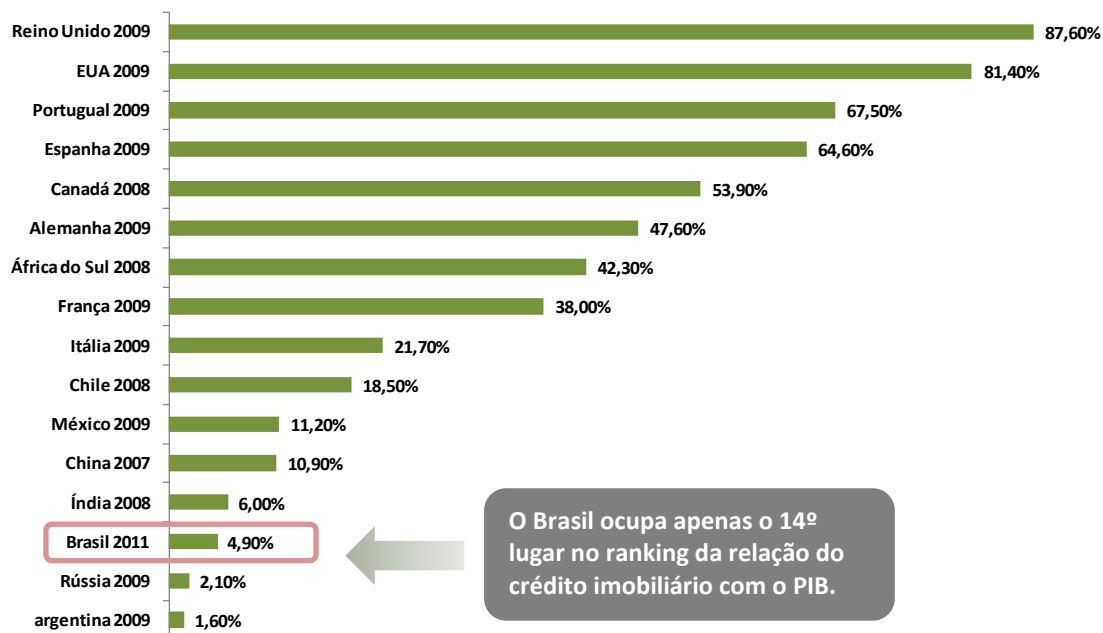
Em 2011, o crédito habitacional somou aproximadamente 45% da oferta de crédito no país, resultando aproximadamente na soma dos créditos oferecidos nos setores de comércio e do setor público, que foram apontados como o segundo e terceiro lugar, respectivamente, no ranking.



Fonte: “Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário”

No entanto, o fornecimento de crédito imobiliário no Brasil ainda é considerado pequeno quando comparado ao crédito oferecido em países desenvolvidos, como o Reino Unido ou os Estados Unidos, por exemplo, que disponibilizam mais de 80% do seu PIB em créditos neste setor, conforme a apresentação realizada pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (“ABECIP”) em fevereiro de 2012.

Relação Crédito Imobiliário e PIB (%)

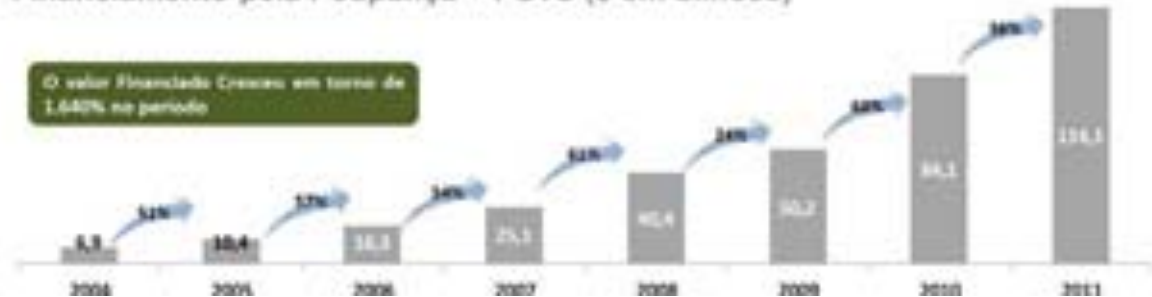


Fonte: ABECIP, BACEN, Febraban, HFN e Hypostat

Fontes de Financiamento ao Crédito Imobiliário

Atualmente a poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) são os principais financiadores do crédito imobiliário. Entre 2004 e 2011, o valor financiado pelo FGTS e poupança teve alta de 1640%, saltando de R\$ 6,9 bilhões para R\$ 114 bilhões. Já o estoque da poupança registrou elevação de 261% no mesmo período, de R\$ 127 bilhões em 2004 para R\$ 331 bilhões, 7 anos depois.

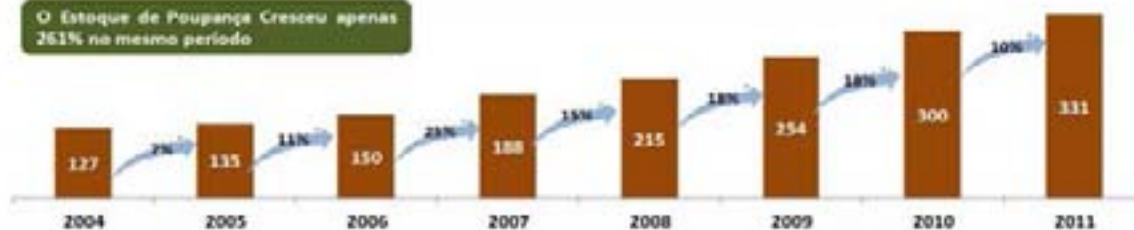
Financiamento pela Poupança + FGTS (\$ em bilhões)



Fonte: ABECIP, BACEN e CEF

Poupança Saldo (\$ em bilhões)

O Estoque de Poupança Cresceu apenas 261% no mesmo período



Fonte: ABECIP, BACEN

Contudo, o governo já vem demonstrado sinais de preocupação em relação a insuficiência de tais recursos frente a demanda do segmento. Assim, no sentido de complementar o *funding* para a manutenção do crescimento do mercado imobiliário, outros instrumentos de captação se apresentam viáveis, como CRI, LCI, FII LH, FIP's e FIDCS imobiliários.

Visão Geral dos Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 8.668/93 criou os FII's como sendo uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Foi a partir desta data que se deu o vínculo entre este mercado e o de capitais, que até então funcionavam separadamente.

Como forma de incentivar o investimento no segmento imobiliário, a Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 2005, garantiu a isenção da cobrança do Imposto de Renda no recebimento dos rendimentos auferidos para os investidores pessoa física dos FII. Este benefício é válido contanto que o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e para aqueles que não detenham 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou cujas cotas não lhes deem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) dos rendimentos totais do fundo.

O FII possibilita ainda a diminuição do ticket mínimo necessário para investimentos em bens imóveis, ao passo que permite acesso a vários empreendimentos ou a diversos títulos de crédito por um valor mínimo de investimento menor, através de um veículo. Isso possibilita difundir a base de investidores elegíveis ao investimento imobiliário.

As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472/08 em 2008 fizeram com que os FII's deixassem de ser fundos voltados apenas à isenção tributária e passassem a ser fundos de investimento voltados ao mercado.

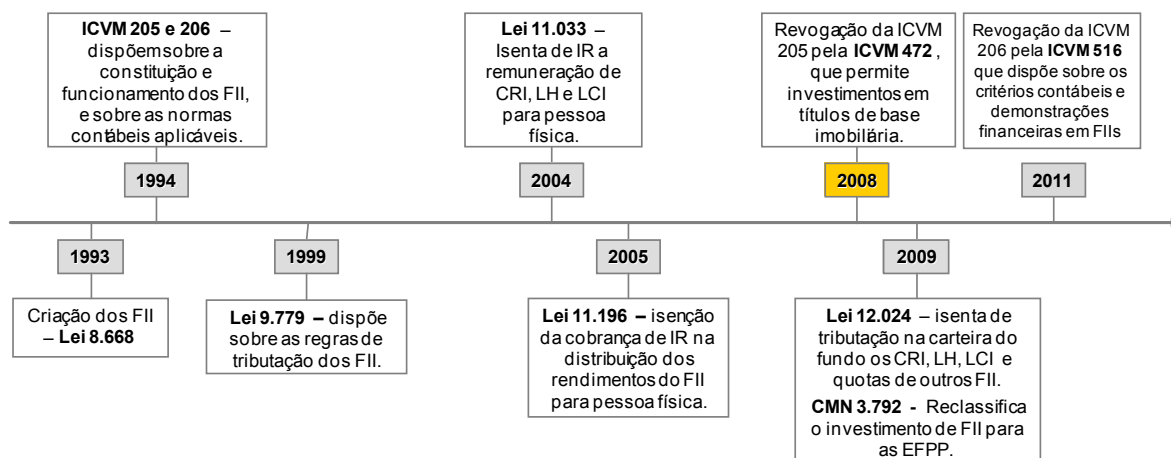
A diminuição do investimento mínimo, aliado ao benefício tributário para pessoa física no recebimento dos rendimentos auferidos pelo fundo foram os principais fatores que estimularam o recente desenvolvimento do mercado de fundos imobiliários.

Através dos FII, os investidores podem aportar seus recursos em imóveis destinados para renda, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em ativos lastreados em crédito imobiliários, tanto de renda variável como de renda fixa, como por exemplo, CRI, LCI e LH.

Finalmente, em 2009, a Lei 12.024, isentou a cobrança de Imposto de Renda na carteira dos FII, ativos estes que já possuíam tal isenção para pessoa física quando adquiridos diretamente: CRI, LCI, LH e Cotas de FII.

Legislação

A Lei 8.668/93 criou os FII que foram originalmente regulamentados pela Instrução CVM nº 205/94. Aperfeiçoamentos regulatórios ao longo do tempo:



As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472/08 em 2008 permitiram que os FIIs passassem a investir em outros ativos imobiliários que não, necessariamente, imóveis, possibilitando a estruturação de fundos lastreados em títulos e valores imobiliários.

Os FIIs são regulados pelas seguintes leis e instruções:

- Lei 8.668/93 - dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FIIs e dá outras providências.
- Lei nº 9.779/99 - dispõe sobre a tributação dos FIIs.
- Lei nº 11.033/04 e Lei nº 11.196 - dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FIIs.
- Instrução CVM nº 472/08 - dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs.
- Lei 12.024 - isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: CRI, LCI, LH e cotas de FII.
- Instrução CVM nº 516 /11 - dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei 12.024 alterou o parágrafo 1º do artigo 16-A da Lei 8.668/93, isentando de tributação os seguintes ativos investidos por FII: CRIs; LCIs; LHs e Cotas de FII.

Porque Fundos de Investimento Imobiliário?

Os Fundos de Investimento Imobiliário são veículos de investimentos no setor imobiliário com o objetivo de conseguir retorno pela exploração de locações, arrendamentos, vendas e demais atividades do setor imobiliário. São constituídos sob a forma de condomínio fechado - o resgate de cotas não é permitido.



Vantagens:

- Renda isenta¹ de IR para Pessoas Físicas;
- Maior diversificação de risco;
- Maior liquidez com relação a investimentos em ativos reais;
- Possibilidade de venda das cotas no mercado secundário²;
- Menor valor de investimento se comparado à aquisição direta de imóveis.

¹ Foi definida, pelo artigo 3º da Lei 11033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo.

² Leia cuidadosamente a seção Fatores de Risco, em especial, a seção “Riscos Relacionados à liquidez, na página 78 deste Prospecto.

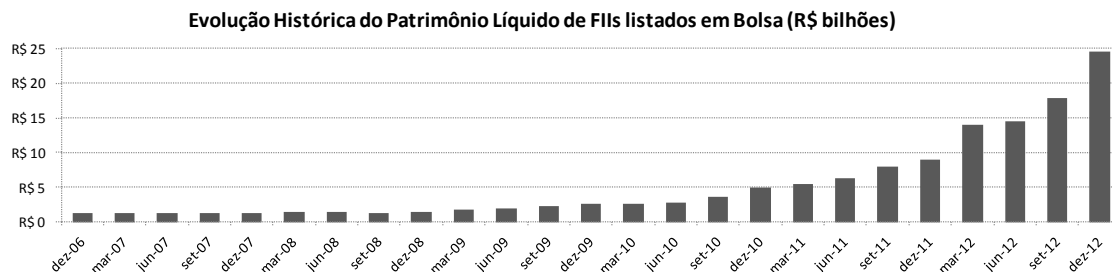
Porque investir em Fundo Imobiliário que investe em outros Fundos?

O investimento em Fundo de Fundos Imobiliários apresenta vantagens em relação ao investimento direto em cotas de FIIs:

	Vantagens Fiscais	Gestão	Risco
Investimento Direto em FIIs	<ul style="list-style-type: none"> • O ganho de capital na venda de cotas é tributado em 20% para as Pessoas Físicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • A alocação de recursos é feita pelo próprio investidor, demandando tempo para análise e volume de recursos para diversificação de portfólio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tendência a concentração de risco em poucos fundos. • Complexidade na análise pormenorizada das estruturas dos FIIs.
Fundo de Fundos	<ul style="list-style-type: none"> • O ganho de capital na negociação de cotas dos fundos que compõe o patrimônio do fundo não é tributada para o Fundo de Fundos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Um Fundo de Fundos possui ferramentas de análise e equipe de gestão dedicada e especializada na seleção de Fundos Imobiliários. 	<ul style="list-style-type: none"> • Um Fundo de Fundos possui carteira de investimento composta por cotas de diversos fundos, pulverizando o risco do investidor.

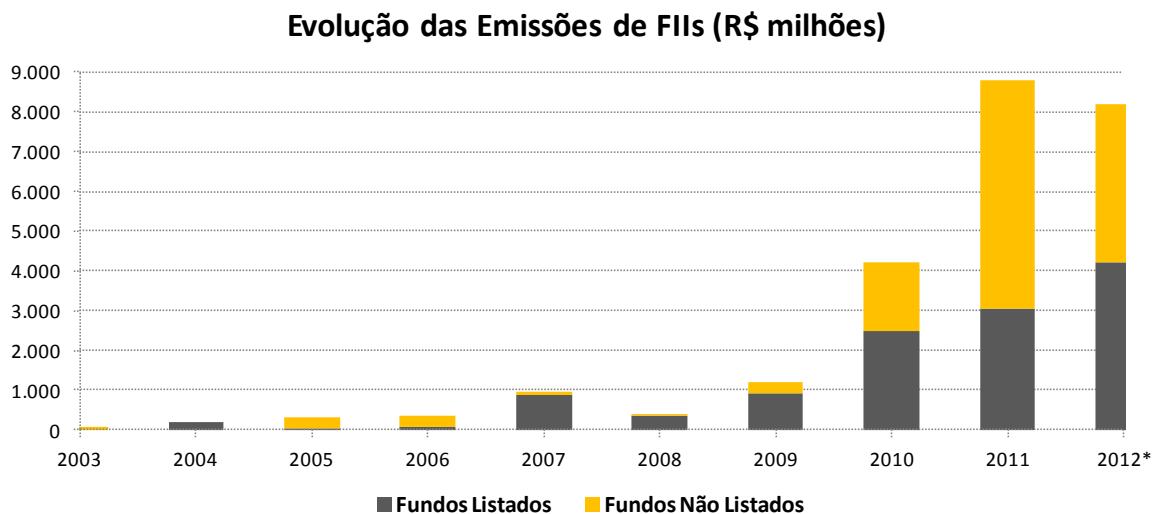
Diagnóstico do Setor no Brasil

A indústria de Fundo Imobiliários começa a crescer de forma significativa a partir de 2005 com a



aprovação da Lei 11.196, que atribuiu isenção do imposto de renda para investidores pessoa física, o que contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de FII no Brasil. Segundo dados publicados pelo “*Boletim do Mercado Imobiliário - nº10*”, no ano de 2011 foram emitidos R\$ 7,7 bilhões em cotas de cotas de FII através de Oferta Públicas - ICVM 400, sendo que no exercício de 2009 o montante emitido foi de R\$ 3,4 bilhões. No ano de 2012 foram emitidos R\$ 14,0 bilhões em cotas de FII negociados em Bolsa. Fonte: BM&FBovespa - Boletim do Mercado Imobiliário janeiro/2013

As emissões de cotas de fundos imobiliários têm apresentado considerável crescimento nos últimos anos e, conseqüentemente, houve um aumento também no número de fundos com cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado.



*Até Outubro de 2012

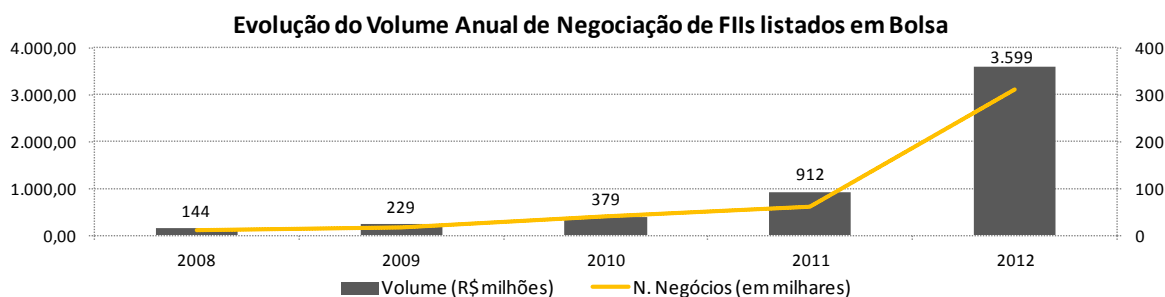
Fonte: Uqbar

Liquidez do Fundos Imobiliários negociados em Bolsa

Os FIIs podem ser registrados para negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado, o que tende a estimular a liquidez e facilitar as transações das suas cotas. Em 20 de Dezembro de 2012, havia 94 (noventa e quatro) FIIs listados para negociação na BM&FBovespa, cuja maioria tem como objetivo principal de investimento a aquisição de imóveis para locação, os quais realizam pagamentos de rendimentos mensais aos seus cotistas (também comumente denominados “FII de Renda”).

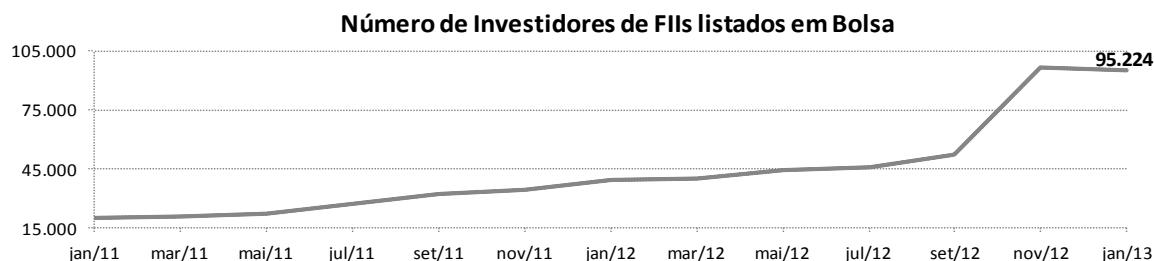
A capitalização de mercado dos FII listados em bolsa ou balcão organizado difere do patrimônio líquido contábil divulgado no endereço eletrônico da CVM. Esta diferença se deve ao fato de que a capitalização de mercado é definida com base no valor de mercado das cotas dos fundos e o patrimônio líquido é equivalente ao valor do patrimônio contábil constante dos balanços patrimoniais dos fundos.

O aumento na quantidade de fundos listados (em 20 de Dezembro de 2012 havia 94 Fundos listados em Bolsa), aliado ao crescimento no número de investidores do segmento de FIIs, trouxe uma melhora considerável na liquidez dos Fundos Imobiliários negociados em Bolsa. Em 2012, o volume médio mensal de negociação foi de R\$ 300 milhões, enquanto que em 2010 o volume médio mensal foi de R\$ 32 milhões. O crescente aumento nas negociações de cotas de fundos imobiliários no mercado secundário indica, por consequência, o crescimento da liquidez destes ativos. Como resultado das novas emissões, observou-se um aumento do volume negociado no mercado secundário. Observa-se abaixo a evolução do volume financeiro anual negociado na Bolsa e balcão organizado da BM&FBovespa, conforme podemos verificar na tabela abaixo.



Fonte: BM&FBovespa - Boletim do Mercado Imobiliário janeiro/2013

Durante o ano de 2012 o número de investidores no mercado de Fundos Imobiliários listados em Bolsa apresentou aumento de 175%, passando de, aproximadamente, 17 mil em janeiro de 2011 para 95 mil em dezembro de 2012, como se pode observar no gráfico a seguir.



Fonte: BM&FBovespa - Boletim do Mercado Imobiliário janeiro/2013

A liquidez dos FII depende de uma série de fatores, entre os quais se destacam o tamanho do fundo, a quantidade de Cotistas e a facilidade de precificação da cota. A maior participação de bancos de varejo e corretoras de valores na distribuição das ofertas públicas de cotas de FII também tem contribuído para aumentar os volumes de negociação de cotas de FII listadas em mercados de valores mobiliários regulamentados.

Além disso, vale destacar que a aplicação em cotas de FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII 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 FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de FII 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 cotas 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.

A tabela abaixo, do site Fundo Imobiliário, apresenta a liquidez relativa e o percentual de presença nos pregões para os fundos que o site considerou mais ativos no mercado de FII:

#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	West Plaza	WPLZ11B	98,05%		76,75%	
2	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	98,05%		41,20%	
3	Kinea Renda Imobiliária	KNR11	98,05%		40,75%	
4	Hotel Maxinvest	HTMX11B	98,05%		42,78%	
5	Rio Bravo Renda Corporativa	FPCL11	98,05%		23,88%	
6	CENESP	CNES11B	98,05%		16,66%	
7	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	98,05%		75,88%	
8	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	95,65%		132,45%	
9	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	95,65%		8,11%	
10	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	95,65%		9,85%	
11	Square Faria Lima	FLMA11	95,26%		3,04%	
12	BB Progressivo	BBFI11B	95,26%		9,02%	
13	CSHG Brasil Shopping	HGRS11	93,68%		14,27%	
14	Presidente Vargas	PRSV11	92,89%		11,66%	
15	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	91,30%		11,57%	
16	Flórida Shopping	FLRP11B	91,30%		57,27%	
17	CSHG Real Estate	HGRE11	90,91%		14,38%	
18	RB Capital General Shopping Sulacap	RBG11	90,51%		16,27%	
19	AETAPAR	AETI11	90,51%		62,34%	
20	Mercantil do Brasil	MBRF11	90,12%		14,85%	
21	Europar	EURO11	89,93%		7,10%	
22	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	89,51%		21,54%	
23	Arhanguera Educacional	FAED11B	88,95%		10,89%	
24	The One	ONEF11	88,26%		14,58%	
25	Campus Faria Lima	FCFL11B	83,38%		14,10%	
26	Torre Almirante	ALMI11B	81,00%		4,38%	
27	Projeto Água Branca	FPAB11	81,82%		2,33%	
28	Main Shopping Largo 33	MSHP11	79,65%		10,79%	
29	CSHG Logística	HGLG11	79,05%		13,54%	
30	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	78,66%		1,60%	
31	GWJ Condomínios Logísticos	GWJC11	77,67%		42,95%	
32	Braçan Lajes Corporativas	BMLC11B	77,73%		9,26%	
33	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	77,59%		11,33%	
34	RB Capital Renda II	RBRD11	75,69%		6,07%	
35	Grand Plaza Shopping	ABCP11	75,89%		0,39%	
36	Hospital da Criança	HCR11B	74,70%		8,58%	
37	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	74,31%		17,35%	
38	Max Retail	MAXR11B	71,94%		17,27%	
39	RB Capital Renda I	FIPI11B	70,75%		4,39%	
40	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	70,36%		9,34%	
41	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	65,52%		10,87%	
42	Industrial do Brasil	FIB11	63,64%		9,26%	
43	Memorial Office	FMOF11	53,75%		1,36%	
44	Caixa Cédas	CXCE11B	50,20%		2,18%	
45	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	48,64%		16,32%	
46	Torre Norte	TINT11B	43,48%		0,29%	
47	Edifício Gurnvest	EDFO11B	22,13%		0,88%	
Média:			87,58%	Média:	23,60%	

[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses

[2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de mercado

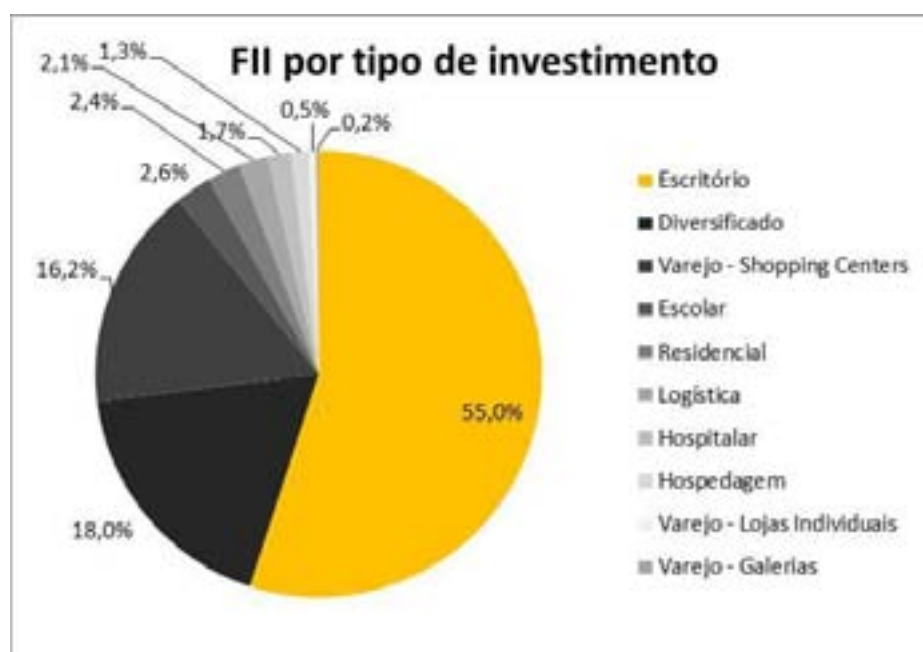
Fonte: Fundo Imobiliário (www.fundoimobiliario.com.br)

Tipos de Fundo

Com o crescimento do mercado, cresce também a sofisticação das operações oferecidas aos investidores e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRIs, LHs, LCIs e Cotas de outros fundos imobiliários. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, certos valores mobiliários relacionados com as atividades permitidas aos FIIs, Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), LHs e LCIs, nos termos estabelecidos pela CVM.

A fim de explorar melhor as vastas oportunidades do mercado imobiliário, podemos dividi-lo em setores, cada qual com sua dinâmica, seus riscos e oportunidades. No gráfico abaixo, a distribuição dos fundos existentes por setor:



Fonte: Uqbar

Observa-se que a indústria de FII apresenta majoritariamente fundos lastreados em empreendimentos comerciais, para receber a renda do aluguel e se aproveitar da valorização. Recentemente, foram ofertados novos fundos imobiliários que têm como propósito investir em empreendimentos imobiliários de um determinado segmento, sem que seja definido, na captação, quais são os imóveis a serem adquiridos. Outros que se propõem a investir em empreendimentos em construção, e etc.

Em síntese, o FII é um veículo de investimento no setor de imóveis com o objetivo de conseguir retorno pela exploração de locação, arrendamento, venda e demais atividades do setor imobiliário.

Rentabilidade

A rentabilidade de um FII é composta por, basicamente, dois fatores: (i) os rendimentos pagos aos cotistas e (ii) a valorização do valor da cota.

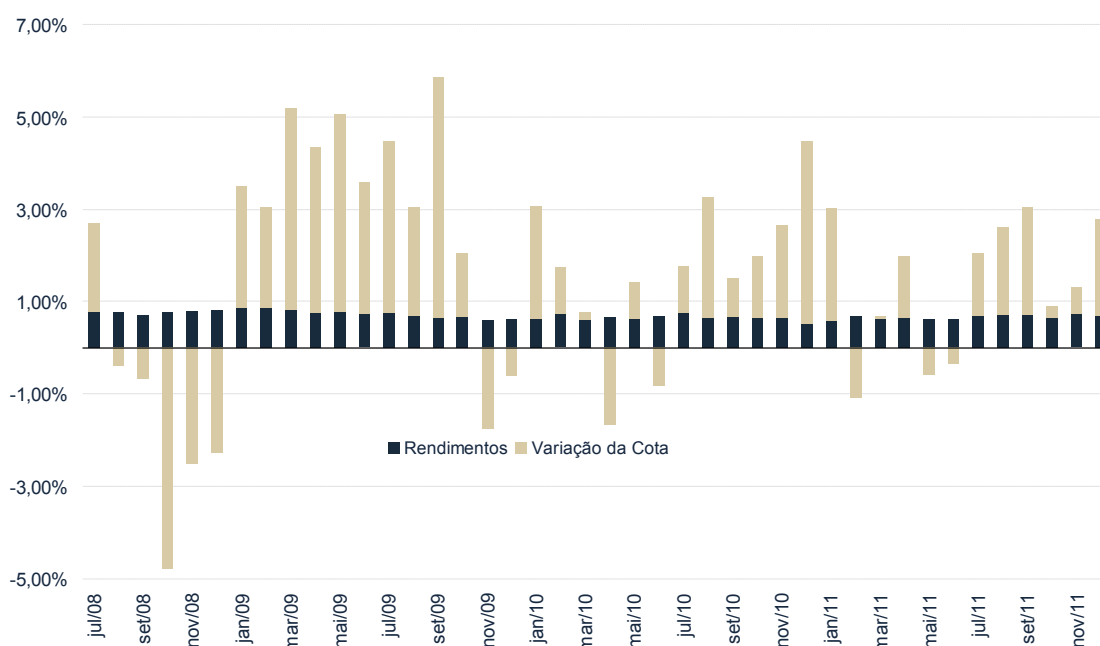
De acordo com a legislação vigente, o FII deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Na prática, a maioria dos fundos que têm como foco principal auferir renda decorrente dos aluguéis dos seus imóveis realiza pagamentos mensais de rendimentos aos seus Cotistas.

A estabilidade do fluxo de pagamentos de rendimentos, a qualidade dos inquilinos e capacidade dos imóveis pertencentes ao FII de atraírem demanda por locação mesmo em momentos de grande oferta no mercado são características relevantes para a análise dos rendimentos pagos por um FII e têm influência direta no segundo fator que compõe o retorno, qual seja, a variação da cota.

Assim como os preços dos imóveis podem mudar de acordo com a situação do mercado e a relação entre oferta e demanda, as cotas de um FII também podem variar dependendo de diferentes fatores, tais como: alteração da taxa de juros, aumento do apetite por risco (ou da aversão a risco), valorização real dos aluguéis dos imóveis que compõem o patrimônio do FII, entre outros.

Na tabela abaixo, pode-se observar a composição da rentabilidade dos FII listados em bolsa ou balcão organizado que têm como objetivo principal investir em imóveis para renda e pagam rendimentos mensais aos seus cotistas:

Composição da Rentabilidade



Fonte: BM&FBOVESPA

Média ponderada dos rendimentos e variação da cota pelo valor de mercado de cada um dos fundos da base analisada.

No gráfico a seguir pode-se observar o volume negociado (em R\$) e a liquidez média mensal (volume total negociado dividido pela soma da capitalização de mercado dos mesmos fundos) de janeiro de 2008 a setembro de 2012:

Fonte: BM&FBOVESPA

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo.

Segurança

Os FIIs existem em diversos países há décadas. Em geral, são conhecidos no exterior pela sigla “REIT”, que designa um Real Estate Investment Trust, ou Property Trusts. Nos Estados Unidos havia 160 (cento e sessenta) REITs no final de 2011 com capitalização de mercado de aproximadamente US\$ 450 bilhões. Na Austrália, onde são conhecidos por A-REITs, existem mais de 54 (cinquenta e quatro) fundos com patrimônio superior a R\$ 70 bilhões. Existem também estruturas semelhantes em países como Portugal, Espanha, Alemanha, Inglaterra, Canadá, Cingapura, Hong-Kong, Finlândia, Japão, Bulgária, entre outros.

Na maioria dos países desenvolvidos, onde a estrutura de FII é regulada de forma semelhante à do Brasil, esse tipo de investimento é sinônimo de solidez e segurança para investidores institucionais e pessoas físicas. Em geral, esses fundos realizam operações de relativo baixo risco e fazem uso de pouca alavancagem. No Brasil, o uso de instrumentos de dívida não é permitido por lei e, portanto, um FII não pode contrair empréstimos ou financiamentos, o que torna ainda mais conservadora essa modalidade de investimento.

O investimento em imóveis para renda é, essencialmente, uma opção de investimento que tem como principal característica preservar o patrimônio dos investidores, protegendo-o da inflação, além de gerar uma renda mensal proveniente dos contratos de locação dos imóveis de propriedade do FII. Este objetivo é atingido pelo presente Fundo em razão desse priorizar a aquisição de Ativos cujo rendimento poderá ser atrelado ao recebimento de renda derivada de aluguéis.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, o titular de cotas de um FII não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo, diferentemente do investidor que possui um imóvel, que é diretamente responsável por acompanhar processos legais, negociações de contratos e todos os outros assuntos relacionados aos seus imóveis. Além disso, os imóveis e demais ativos do FII são registrados em seu nome, sem qualquer comunicação com o patrimônio do Administrador.

Todos FII são fiscalizados pela CVM, publicam demonstrações financeiras semestralmente e são auditados por auditores independentes, o que confere grande transparência às operações.

O incentivo fiscal também é um fator relevante na comparação entre o investimento em um FII e o investimento direto em imóveis. De acordo com a Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos pagos aos Cotistas pessoas físicas que possuírem até 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas por um FII que tenha pelo menos 50 (cinquenta) cotistas e que também tenha suas cotas registradas para negociação em um mercado de valores regulamentado.

Adicionalmente aos fatores já mencionados, os FII possibilitam que investimentos de relativamente pequenos valores sejam feitos em grandes empreendimentos, tais como shopping centers, edifícios corporativos, condomínios de galpões logísticos, entre outros. Tanto o pequeno quanto o grande investidor se beneficiam de uma maior possibilidade de diversificação dos seus investimentos.

Por todos os motivos aqui mencionados, os FII têm demonstrado ser uma opção de investimento no mercado imobiliário, para os investidores que procuram uma aplicação mais simples e eficiente do que o investimento direto em imóveis.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as cotas do Fundo a serem distribuídas.

Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive, mas não se limitando, nas seções “Fatores de Risco” deste Prospecto, páginas 75 a 84, que envolve riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias de resultados futuros do Fundo. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Embora essas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, elas estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, no mercado imobiliário em que o Fundo atua e possíveis intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, deflação, taxas de juros, crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e da população e confiança do consumidor, em especial no segmento imobiliário;
- as condições e transformações do mercado imobiliário no Brasil;
- alterações nas leis e regulamentos, presentes e futuros;
- capacidade de implementação da Política de Investimento do Fundo; e outros fatores que podem afetar as condições de funcionamento e resultados do Fundo, inclusive outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

- Risco do Fundo não entrar em Funcionamento
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos relacionados à Liquidez
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento
- Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento durante o período de alocação em Ativos Alvo
- Risco de Concentração de Propriedade de Cotas
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco do Prazo
- Risco de Crédito
- Riscos a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo
- Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez
- Riscos Tributários
- Risco Jurídico
- Risco de Alteração da Legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas
- Risco relativo ao Estudo de Viabilidade
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo. Por esta razão, o investidor interessado na subscrição das Cotas deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Risco do Fundo não entrar em Funcionamento

O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo da Distribuição Parcial, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Adicionalmente, o Fundo não terá qualquer ingerência sobre a carteira teórica do IFIX, podendo não ser possível replicar as suas alterações de forma imediata, havendo a possibilidade de o Fundo manter aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário que não mais integrem o IFIX, observado o limite de concentração dos Ativos Alvo e o período previsto neste Regulamento para o reenquadramento dos seus ativos.

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 do 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.

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 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.

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.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas

Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem 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.

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.

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.

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 cálculo 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.

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.

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:

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 n.º 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.

Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

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.

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.

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.

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.

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.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

* * *

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Condições do Contrato de Distribuição
- Procedimentos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Contratação das Instituições Consorciadas
- Do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Condições do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado em 21 de março de 2013 entre o Fundo, (representado pelo Administrador) e o Coordenador Líder, a Fator Corretora, com a interveniência e anuência da BM&FBOVESPA, e aditado em 26 de março de 2013 e em 11 de abril de 2013, o qual disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta.

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, observado o prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início, não sendo o Coordenador Líder responsável pela subscrição da quantidade de Cotas eventualmente não colocada e não havendo qualquer outra forma de garantia de subscrição pelo Coordenador Líder. No âmbito da Oferta, todas as ordens recebidas por qualquer Instituição Participante da Oferta serão submetidas ao correspondente Procedimento Operacional de Rateio das Cotas.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder assumiu a função de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores e a publicação do Anúncio de Início.

O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta ou cópia na sede do Coordenador Líder da Oferta e do Administrador, constantes da página 88 e seguintes deste Prospecto.

Procedimentos da Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda e as Instituições Consorciadas recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contratação das Instituições Consorciadas

O processo de distribuição das Cotas do Fundo poderá contar, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação das Instituições Consorciadas que venham a celebrar o Termo de Adesão até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM. A participação de Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição e as Instituições Consorciadas estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

As Instituições Consorciadas realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, não sendo as Instituições Consorciadas responsáveis pela subscrição da quantidade de Cotas eventualmente não colocada e não havendo qualquer outra forma de garantia de subscrição pelas Instituições Consorciadas. No âmbito da Oferta, cada Instituição Consorciada receberá ordens até que a totalidade das Cotas objeto da Oferta sejam efetivamente alocadas.

Adicionalmente, as Instituições Consorciadas receberão a remuneração pactuada no Termo de Adesão, a qual será deduzida integralmente da remuneração devida ao Coordenador Líder, conforme previsto na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” constante das páginas 97 a 100 deste Prospecto.

Do Coordenador Líder

Breve Histórico do Coordenador Líder

BANCO FATOR S.A.

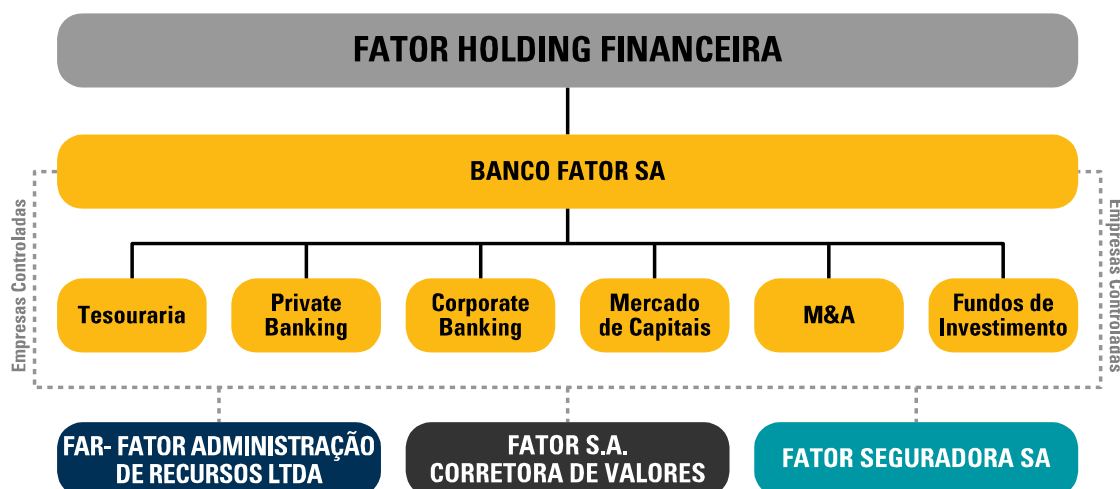
Estabelecido em 1967, o Banco Fator, organizado sob a forma de banco múltiplo, desenvolve suas operações de modo integrado através das carteiras comercial e de investimentos.

As operações são conduzidas no contexto de um conjunto de instituições que atuam integradamente no mercado financeiro, sendo que certas operações têm a coparticipação ou a intermediação de instituições associadas, integrantes do Conglomerado Financeiro Fator.

LINHA DO TEMPO



ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DO GRUPO



RATINGS

- ✓ Banco Fator - Fitch Ratings: BBB+(bra) - (11/11/2011);
- ✓ Fator Administração de Recursos Ltda - Fitch Ratings: M2- (bra) - (21/11/2011);
- ✓ Fator S/A Corretora de Valores - Austing Rating: AA - (30/06/2012); e
- ✓ Fator Seguradora - Fitch Ratings: BBB+(bra) - (11/11/2011).

DESTAQUES

Com o intuito de atender um ambiente de maior exigência de controle por parte de órgãos reguladores e autorreguladores, a área de Risco & *Compliance* do Banco Fator passou por reestruturação em 2009. Foram contratados profissionais de mercado, com experiência e qualificação para contribuir no desenvolvimento de novas bases de dados e sistemas, atendendo de maneira plena todas as exigências legais de controle para as empresas do conglomerado Fator.

Do Coordenador Contratado - Fator Corretora

Breve Histórico da Fator Corretora

Fator S.A. Corretora de Valores

Controlada pelo Banco Fator, a Fator Corretora é uma das mais tradicionais corretoras do país, com um dos maiores volumes em transações na BM&FBOVESPA, não assumindo posições proprietárias e resguardando sua liquidez com investimentos em títulos públicos.

A Fator Corretora atua de acordo com rígidos preceitos éticos, de segurança e de transparência, tendo forte presença nos mercados de Bolsa, Fundos de Investimento e Renda Fixa, além de oferecer serviços exclusivos nos campos de Negociação Eletrônica, Operações Internacionais e Análise.

Notas

- ✓ Entre as 10 maiores Corretoras de capital 100% (cem por cento) brasileiro em operações na BM&FBOVESPA em 2012;
- ✓ Instituição autorizada a atuar no mercado de *Exchange Traded Funds* (ETFs);
- ✓ Atendimento através de filiais nas praças de São Paulo e Rio de Janeiro;
- ✓ Reconhecidos e valorizados Relatórios de Análise, com cobertura de 32 (trinta e dois) setores e 123 (cento e vinte três) companhias, com destaque para as avaliações de empresas *small caps*;
- ✓ Alinhada às tendências, implementou modernas Plataformas de Negociação Eletrônica para Acesso Direto aos Mercados (DMA); e
- ✓ Primeira Corretora brasileira a ser signatária do *Principles for Responsible Investment* (PRI) da ONU.

Corporate Finance

Fator Investment Banking

O Fator Investment Banking é especialista no planejamento e execução de operações estruturadas de empresas. Durante o ano de 2011, sua equipe de profissionais foi renovada e focou ações na assessoria em transações específicas para corporações, conselhos administrativos, diretorias, sócios e proprietários de empresas, visando a agregar valor ao acionista.

Tem reconhecida experiência em fusões & aquisições, incorporações, avalizações, *project finance*, além de operações de mercado de capitais, desde abertura e aumento de capital até emissões de títulos de renda fixa como Debêntures, cotas de FIDC, cotas de FII e CRI.

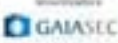


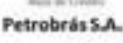

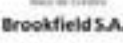



No segmento de Mercado de Capitais

O Banco Fator oferece assessoria completa para empresas interessadas em capitalizarem-se por meio de captação de recursos nos mercados doméstico e internacional. Em 2012, o Banco Fator está em 4º lugar no *Ranking* de Originação de Operações (em quantidade de operações) da ANBIMA para Emissão de CRIs.

Mercado de Capitais Imobiliário

Com uma equipe dedicada e especializada, a área Imobiliária do Banco Fator tem sido atuante no mercado de capitais com emissões de CRI e FII, além das operações de Cédula de Crédito Bancário (CCB”) com fins imobiliários, Antecipação de Repasse e Financiamento à produção.

✓ Algumas Operações Recentes no Mercado de capitais

<p>O Banco Fator S/A Foi Coordenador Líder da 1ª série da 1ª emissão de CRI Sociedade</p> <p>Solicitadora:   Banco de Crédito</p> <p>Valor da Operação R\$ 30.716.025</p>	<p>O Banco Fator S/A Foi Coordenador Líder da 1ª série da 1ª emissão de CRI Sociedade</p> <p>Solicitadora:   Banco de Crédito</p> <p>Valor da Operação R\$ 51.362.395</p>	<p>O Banco Fator S/A Foi Coordenador Líder da 1ª e 2ª série da 1ª emissão de CRI Sociedade</p> <p>Solicitadora:   Banco de Crédito</p> <p>Valor da Operação R\$ 85.436.556</p>
<p>O Banco Fator foi Coordenador Líder da 2ª emissão de debêntures do grupo de Companhia Paulista de Seguros</p> <p> Sociedade & Participações</p> <p>Valor da Operação R\$ 600.000.000,00</p>	<p>O Banco Fator foi coordenador da distribuição secundária das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estado Fund I</p> <p>Coordenador </p> <p>Valor da Operação R\$ 367.000.000</p>	<p>O Banco Fator foi coordenador da Estruturação e Distribuição das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Fator Vertix - FI. Que está sob a gestão do Banco Fator</p> <p>Coordenador </p> <p>Valor da Operação R\$ 32.000.000</p>



Private Banking

Fator Private Banking

Especialistas em planejamento financeiro personalizado e alocação de ativos.

O Fator Private Banking distribui produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas não financeiras, sempre de acordo com características e objetivos específicos de cada cliente e seu respectivo nível de tolerância ao risco (Perfil do Investidor - IPS). Sua estratégia de aconselhamento financeiro é baseada em “arquitetura aberta”, ou seja, permite oferecer produtos e serviços de terceiros sem incorrer em conflito de interesses com as demais áreas de atuação do Banco Fator e com rigoroso controle de riscos. Especialista em: Fundos de Investimento (gestão Fator e fundos de terceiros), Fundos Exclusivos, Clubes de Investimento, Ações, LCA, LCI, CRI, Debêntures, CDB, Operações Estruturadas Derivativos, Títulos Públicos e Privado, além de uma gama de produtos e serviços personalizados e exclusivos.

Notas

- ✓ Assessores *private* com certificação pelo CFP® (formação de especialistas em planejamento financeiro).

CFP® - CERTIFIED FINANCIAL PLANNIER™ - são marcas de certificação do Certified Financial Planner Board of Standards, Inc.

Essa marca é concedida para profissionais que cumpriram com sucesso os requerimentos da certificação do *CFP Board* e confere elevado grau de excelência à atuação dos assessores financeiros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

O imposto pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de tributação, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização de rendimentos das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e desde que o quotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de cotas a terceiro, devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho deve ser incluído na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvados o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de cálculo das contribuições e tributada pelo lucro presumido, as quais aplica-se a alíquota zero, assim como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00 e que não residam em país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima ou inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Por sua vez, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 1.022/10.

Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e posteriores alterações, inclusive o Decreto nº 7.699, de 15 de março de 2012.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

* * *

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Taxa de Performance
- Remuneração do Consultor de Investimentos
- Remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Consorciadas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

Pelos serviços 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 (decimo quinto) dia 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 uma remuneração mínima equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir de janeiro de 2013, pela variação positiva do IGP-M/FGV (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

As remunerações do Custodiante e do Auditor Independente serão definidas nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída do Fundo.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará semestralmente ao ADMINISTRADOR, a contar da data de início de sua negociação em ambiente da BM&FBovespa, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período (“Taxa de Performance”).

Para o cálculo da Taxa de Performance, cada Cota de emissão do FUNDO terá um valor de referência (“Benchmark”) que será o maior valor entre zero e o valor obtido através da seguinte fórmula:

$$B_d = (B_{d-1} - R) \times IFIX_d / IFIX_{d-1}$$

Onde:

B_d = Benchmark do dia da apuração

B_{d-1} = Benchmark do dia útil anterior ao dia da apuração

R = Distribuição de Rendimentos anunciada pelo FUNDO no dia útil anterior ao dia da apuração.

$IFIX_d$ = Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgados pela BM&FBOVESPA no dia da apuração.

$IFIX_{d-1}$ = Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela BM&FBOVESPA no dia útil anterior ao dia da apuração.

Fica estabelecido que na data de integralização das cotas o valor inicial do Benchmark será igual ao preço de integralização da respectiva cota.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$P_d = 0,2 \times (V_d - B_d)$$

Onde:

P_d = Taxa de Performance devida ao gestor

V_d = Valor de fechamento da Cota de Mercado do FUNDO na BM&FBovespa no dia da apuração

B_d = Benchmark do dia da apuração

A Taxa de Performance devida ao gestor será cobrada no 1º dia útil do mês subsequente ao término de cada semestre.

Remuneração do Consultor de Investimentos

Ocorrendo a contratação, a remuneração a que o Consultor de Investimentos fará jus, a ser paga pelo Fundo, será descontada da Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance, sendo que esta não poderá exceder o valor decorrente da soma da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, conforme descrito acima.

Remuneração do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta

A título de remuneração pelos serviços previstos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente ao percentual máximo de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) que poderá ser alocado para pagamento, sobre o montante total de Cotas efetivamente colocadas, inclusive nas hipóteses de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar, a ser arcada diretamente pelo Fundo, equivalente ao valor máximo total de R\$ 4.725.000,00 (quatro milhões, setecentos e vinte e cinco mil reais) em caso de colocação da totalidade das Cotas, e a ser arcada diretamente pelo Fundo.

Tendo em vista que o processo de distribuição poderá contar ainda com a participação de Instituições Consorciadas, parte da comissão do Coordenador Líder acima prevista será utilizada para remunerar as demais Instituições Participantes da Oferta.

Por sua vez, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas receberão uma remuneração, a ser deduzida da remuneração devida ao Coordenador Líder prevista acima, conforme o disposto no Contrato de Distribuição.

Não serão devidas ao Coordenador Líder e/ou às demais Instituições Participantes da Oferta quaisquer outras comissões ou prêmio de sucesso além das previstas acima.

* * *

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Relacionamento entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Relacionamento entre as Partes

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, Gestor, Coordenadores ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador e/ou pelos Coordenadores ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, o relacionamento relevante existente entre as partes envolvidas na Oferta é o seguinte:

Relacionamento entre o Administrador / Coordenador Líder, o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Custodiante e o Escriturador integram o mesmo Conglomerado controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Além da relação decorrente da contratação do Custodiante e do Escriturador pelo Administrador / Coordenador Líder para prestação de serviços de custódia qualificada e escrituração dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, na data deste Prospecto, o Custodiante e o Escriturador prestam serviços de custódia e escrituração de ativos para a maioria dos fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que atualmente corresponde a aproximadamente 80 fundo de investimento.

O relacionamento entre o Administrador, o Custodiante e o Escriturador tem sido mantido desde 1997, sendo certo que as prestações dos serviços referidos acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador, o Custodiante e o Escriturador. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações decorrentes dos serviços de custódia, controladoria e escrituração relacionados aos respectivos fundos de investimento.

Relacionamento entre a Fator Corretora (Coordenador Contratado) e o Banco Fator S.A. (Coordenador Líder e Administrador)

Na data deste Prospecto, o Administrador/Coordenador Líder e a Fator Corretora integram o mesmo conglomerado econômico. A Fator Corretora, no âmbito de sua atividade, presta serviços de corretagem de ativos mobiliários a diversos fundos administrados pelo Banco Fator S.A.

O Administrador/Coordenador Líder, além do relacionamento descrito no parágrafo acima e o relacionamento decorrente do fato de a Fator Corretora atuar como Coordenador Contratado da Oferta, a Fator Corretora atua como coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Relacionamento entre o Administrador / Coordenador Líder e o Auditor Independente

O Administrador / Coordenador Líder e o Auditor Independente mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Auditor Independente foi contratado pelo Administrador / Coordenador Líder para prestação de auditoria qualificada das demonstrações financeiras deste Fundo; e (ii) o Auditor Independente presta serviços de auditoria grande parte dos fundos de investimento administrados pelo Administrador. As prestações de serviços referidas na alínea (ii) acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de auditoria, de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Auditor Independente. Como regra geral, tais contratos são renovados anualmente.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, conforme previsto nesta seção “Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes”.

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja administração/gestão sejam realizadas pelo Administrador, pelo Gestor ou por outras empresas a estes ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 43 deste Regulamento. Porém como o Administrador é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, o Regulamento permite a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador para prestar serviços de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de imóveis, ativos imobiliários ou empreendimentos ou para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, sendo que a comissão para a prestação destes serviços será cobrada de acordo com a prática de mercado.

* * *

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:
 - a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - b) programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
 - d) relação das obrigações contraídas no período;
 - e) a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;
 - f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e
 - g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
- IV. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do Fundo, elaborados pelo Administrador, de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08 e no item III anterior e o parecer do Auditor Independente;
- V. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VI. Enviar a cada Cotista resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização.;

VII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

VIII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

IX. Divulgar, ampla e tempestivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

As informações referidas nos itens VI, VII e VIII acima serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_v_ariavel/oferta_publica/373/373.html e na CVM, entrar em “www.cvm.gov.br”, no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Ofertas em Análise”; clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário - Ofertas Primárias”, clicar em “Prospecto Preliminar” em Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

O Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, bem como enviar ao mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA (onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação) e à CVM (através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da mesma na rede mundial de computadores), simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. Fatos relevantes relativos ao Fundo e/ou ao interesse dos Cotistas.

O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e seus Cotistas.

* * *

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Administrador

BANCO FATOR S.A.

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001 - São Paulo - SP

At: Sr. Paulo Vellani de Lima

Tel.: (11) 3223-7785

Fax: (11) 3842-5280

E-mail: plima@bancofator.com.br

Website: www.bancofator.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_v_ariavel/oferta_publica/373/373.html

Coordenador Líder

BANCO FATOR S.A.

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001 - São Paulo - SP

At: Sr. Daniel Varajão Teixeira Soares

Tel.: (11) 3049-6116

Fax: (11) 3842-5280

E-mail: dsoares@bancofator.com.br

Website: www.bancofator.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_v_ariavel/oferta_publica/373/373.html

Custodiante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100

Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara

04344-902, São Paulo - SP

At.: Thiago Cannata

Tel: (11) 5029-4061

e-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar

04538-132, São Paulo - SP

At.: Thiago Cannata

Tel: (11) 5029-4061

e-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br

Auditores Independentes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Alexandre Dumas, nº 1.981

04719-030, São Paulo - SP

At.: Sr. José Rubens Bachiega

Tel.: (11) 5186-1000

www.deloitte.com

Assessor Legal

PMKA ADVOGADOS

Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º andar

São Paulo - SP, CEP 05425-070

At.: Alexandre Assolini / Juliano Cornacchia

Telefone: (11) 3133-2500

Fax: (11) 3133-2505

E-mail: aam@pmka.com.br / jco@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - RJ

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários - SP

Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto na CVM: entrar em “www.cvm.gov.br”, no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Ofertas em Análise”; clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário - Ofertas Primárias”, clicar em “Prospecto Preliminar” em Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

www.bmfbovespa.com.br/noticiashome/prospectos.aspx?idioma=pt-br

* * *

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, o investidor estará recebendo uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate o Administrador e/ou o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Administrador

BANCO FATOR S.A.

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares - CEP 04530-001 São Paulo - SP

At: Sr. Paulo Vellani de Lima Tel.: (11) 3223-7785

Fax: (11) 3842-5280

E-mail: plima@bancofator.com.br

Website: www.bancofator.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/373/373.html

Coordenador Líder

BANCO FATOR S.A.

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares - CEP 04530-001 São Paulo - SP

At: Sr. Daniel Varajão Teixeira Soares

Tel.: (11) 3049-6116

Fax: (11) 3842-5280

E-mail: dsoares@bancofator.com.br

Website: www.bancofator.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/373/373.html

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ANEXOS

- **ANEXO I** - Instrumento de Constituição do Fundo
- **ANEXO II** - Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento
- **ANEXO III** - Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento
- **ANEXO IV** - Regulamento do Fundo
- **ANEXO V** - Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- **ANEXO VI** - Minuta do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição das Cotas
- **ANEXO VII** - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

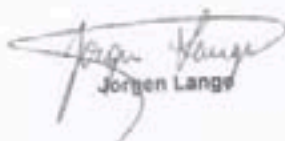
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO

Por este instrumento particular, o ADMINISTRADOR, BANCO FATOR S/A, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017 – 11ª e 12ª andares – Itaim Bibi, credenciado na CVM para exercício da atividade de administração de carteira através do Ato Declaratório CVM nº 4341, de 30 de maio de 1997, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, neste ato representado pelos seus diretores, Sr. Jorgen Lange, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade, RG nº 3.880.701 – SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 536.402.008-34 e Sr. Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 16.118.675-0 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 147.331.906-08, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo – SP,

RESOLVE:

- 1) Constituir o FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (o "Fundo"), em regime de condomínio fechado, tendo o mesmo sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017 – 11ª e 12ª andares – Itaim Bibi.
- 2) Aceitar desempenhar as funções de ADMINISTRADOR, na forma do Regulamento neste ato promulgado, sendo representado pelo Diretor Sr. Eduardo Teixeira Ribeiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 049.825.658-80 e R.G. nº 13.777.828, credenciado pela CVM como responsável pela Administração de Carteiras.
- 3) Aprovar o Regulamento do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, conforme teor do documento anexo denominado REGULAMENTO.

São Paulo, 17 de dezembro de 2012.


Jorgen Lange


Paulo Vellani de Lima

BANCO FATOR S/A

5
Escritório de Registro de Títulos e Documentos e
Cartório de Protestos de Cédulas - CNPJ: 08.946.818/0001-08
Rua XV de Novembro, 244 - 5º andar - Centro - CEP: 01013-900 - São Paulo/SP
End. R\$ 7.453,11 - Propriedade do FII e inscrita sob o nº 1.380.394 em
Estado R\$ 2.116,26 18/12/2012 e registrado, hoje, em microfilme
Temp. R\$ 1.566,08 sob o nº 1.380.394, em títulos e documentos.
R. Out. R\$ 962,27 São Paulo, 18 de dezembro de 2012
T. Junte R\$ 262,27

DECLARAÇÃO


Declaramos para fins e efeitos da obtenção da autorização para funcionamento do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIL, o BANCO FATOR S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de administrador, firmou contratos de prestação de serviços com terceiros, conforme abaixo e em atendimento ao disposto no inciso IV do Artigo 4º da Instrução CVM nº 472/2008 com a redação dada pelas alterações posteriores:

- (i) O Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Independente foi realizado com a DELOITTE TOUCHE TOMAHTSU AUD INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 49.928.567/0001.11;
- (ii) O Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria de Fundos foi firmado com o ITAÚ UNIBANCO S/A, com o objetivo de realizar os serviços de escrituração e distribuição de cotas, controladoria, custódia, tesouraria e controle dos Ativos dos Fundos, e
- (iii) O Contrato de Gestão da Carteira foi firmado com o BANCO FATOR S.A., que além da contratação pra administração do Fundo também será responsável pela Gestão do Fundo.

Referidos contratos encontram-se à disposição da CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

São Paulo, 17 de dezembro de 2012.


Jorgén Lange


Paulo Vellani de Lima

BANCO FATOR S/A
Administrador do Fundo de Investimento

ANEXO II

Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora e representante legal do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), cujo regulamento foi firmado em 17 de dezembro de 2012 e registrado junto ao 5º Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.380.394 ("Regulamento"), vem, por meio do presente "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de Alteração"), considerando que ainda não houve a subscrição das cotas ("Cotas") da 1ª emissão do Fundo, deliberar o quanto segue:

- (i) aprovar a alteração do Parágrafo 1º do Artigo 6º do Regulamento do Fundo, uma vez que os serviços de escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pela Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64. Desse modo, o referido dispositivo passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 6º - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO com a Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas.

(...)"

- (ii) aprovar a alteração do Parágrafo Único do Artigo 43 do Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:



"Artigo 43 - O Itaú Unibanco S.A., instituição depositária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de custódia das ativos do FUNDO ("Custodiante") realizará a custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira de investimentos do FUNDO, conforme contrato de prestação de serviços de custódia qualificada.

Parágrafo Único - Somente as ordens emitidas pela ADMINISTRADOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizadas, podem ser acatadas pela Custodiante."

- (iii) aprovar a alteração do item XI do Anexo I ao Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"XI. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADOR, do Consultor de Investimentos, do Escriturador, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da ADMINISTRADOR, do Consultor de Investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC."

As alterações dispostas acima foram consolidadas no regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento, na forma do "Anexo I" ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de Alteração, assim como o Regulamento Consolidado, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 28 de janeiro de 2013.



BANCO FATOR S.A.
Administrador



5

Emol.
Estado
Ipsesp
R. Civil
T. Justiça

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoas Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP
R\$ 214,48 Protocolado e prenotado sob o n. **1.383.835** em
R\$ 60,83 **29/01/2013** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 45,29 sob o n. **1.383.837**, em títulos e documentos.
R\$ 11,45 Averbado à margem do registro n.
R\$ 11,45 **1380394/18/12/2012**
São Paulo, 29 de janeiro de 2013

Total R\$ 343,50

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Artur Venerio Mota Pereira - Oficial Designado
Jadriel Guimarães de Oliveira - Douglas Laureço R. Fraga

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 33.644.196/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora e representante legal do **FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), cujo regulamento foi firmado em 17 de dezembro de 2012 e registrado junto ao 5º Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.380.394, conforme alterado e consolidado pela última vez em 28 de janeiro de 2013, e registrado em 29 de janeiro de 2013, sob o nº 1383837 ("Regulamento"), vem, por meio do presente "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de Alteração") alterar o Regulamento.

(i) Até a data do presente Instrumento de Alteração não houve subscrição das cotas ("Cotas") da 1ª emissão do Fundo;

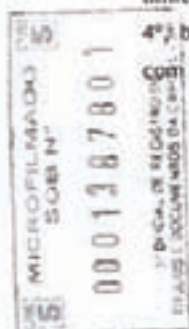
(ii) Em 22 de janeiro de 2013 foram formuladas exigências pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 790/2013; e

(iii) Em 05 de março de 2013, foram formuladas exigências pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros por meio do Ofício GAE 510/2013.

RESOLVE o Administrador alterar o Regulamento, considerando o acima disposto, bem como realizar outras alterações que julgou necessárias.

(a) Primeiramente decide alterar o Artigo 3º do Regulamento, a fim de (i) modificar os limites de concentração dos Ativos Alvo; e (ii) aprovar a exclusão dos seus Parágrafos 3º e 4º; bem como remunerar os Parágrafos seguintes; passando o referido dispositivo a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão ativa do ADMINISTRADOR, segundo a política de investimento definida neste capítulo ("Política de Investimento"), buscando proporcionar ao Cotista a Rentabilidade Alvo acima



definido. Assim, o FUNDO investirá nas Ativas Ato observando os seguintes limites de concentração por modalidade de ativo:

I. o investimento em Cotas de FI pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente deverá ocorrer em valor equivalente a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

II. o investimento em cotas de FI não pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente poderá ocorrer em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO. Neste caso, o FUNDO poderá manter a posição no referido ativo pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de aquisição, se este não vier a integrar a carteira do IFIX após sua revisão, realizada a cada quadrimestre;

III. caso ocorra desenquadramento das ativas adquiridas pelo Fundo em observação ao inciso I acima, em decorrência da revisão da carteira teórica do IFIX, o FUNDO terá o prazo de 6 (seis) meses, a contar da data do desenquadramento, para se reenquadrar nos limites acima estabelecidos.

IV. o investimento em CRF poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

V. o investimento em LCI e LFI poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO; e

VI. o FUNDO não realizará investimento em fundos de investimento imobiliário que sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, exceto caso tal ativo integre a carteira teórica do IFIX, e, neste caso, o investimento estará limitado ao percentual que o mesmo representa no IFIX.

Parágrafo 1º - O FUNDO observará os seguintes limites de concentração por emissor:

I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;



II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for companhia aberta;

III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for fundo de investimento;

IV. até 3% (três por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo 2º - Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no parágrafo 1º acima:

I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;

II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controladas, coligadas ou com ele submetidas a controle comum;

III. considerar-se-á controlador a titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;

IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;

V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que esteja no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.



Parágrafo 3º - O FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a ele ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 43 deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Ainda, o FUNDO poderá atuar na contraparte, adquirir ou alienar ativos de sua carteira ao ADMINISTRADOR e a pessoas a ele ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 43 deste Regulamento.

Parágrafo 5º - O FUNDO não realizará investimento em imóveis, bens ou direitos a estes relacionados, em ações ou quotas de sociedades, ou outros ativos financeiros que não os descritos nesta Política de Investimento.

Parágrafo 6º - É vedado ao FUNDO realizar operações com derivativos, bem como realizar operações em valor superior ao seu patrimônio.

Parágrafo 7º - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em cota de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR ou empresas a ele ligadas ("Ativos de Lliquidez"), de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

Parágrafo 8º - Competirá exclusivamente ao ADMINISTRADOR, de forma discricionária e independentemente de prévia autorização dos Cotistas do FUNDO, a decisão sobre a compra, aquisição, negociação, venda, alienação, celebração de contratos, prorrogação ou renegociação de todos e quaisquer Ativos Alvo e Ativos de Lliquidez de propriedade do FUNDO, em seu nome, observado o quanto disposto neste Regulamento, principalmente o constante nos Parágrafos 3º e 4º do Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo 9º - Não há qualquer obrigação do ADMINISTRADOR em refletir, na carteira do FUNDO, a composição da carteira própria do IFIX, tampouco observar qualquer



limite de alocação em Ativos Apto que não esteja expressamente prevista neste Regulamento.

Parágrafo 10º - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas do FUNDO ("Assembleia Geral"), observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 11º - O FUNDO terá o prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data do encerramento de cada oferta pública de distribuição ("Oferta Pública") de Cotas de FUNDO, para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo previstos neste Regulamento.

Parágrafo 12º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao FUNDO, deverão ser observados diariamente pelo ADMINISTRADOR."

(b) Estão, em decorrência das exclusões apreendidas acima, decide (i) alterar a redação do inciso "ix" do Artigo 14 do Regulamento; (ii) excluir a parte final do inciso "i" do Artigo 15 do Regulamento; e (iii) alterar o Parágrafo 3º do novo Artigo 4) (antigo Artigo 4) do Regulamento, passando os referidos dispositivos a vigorar, respectivamente, com as seguintes novas redações:

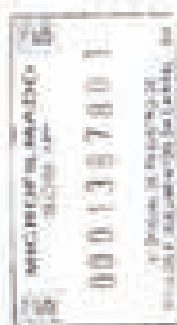
"Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

(...)

IX. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, observados os termos deste Regulamento;"

"Artigo 15 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários



relacionadas às atividades ou investimentos do FUNDO, que não sejam transferidos para benefício das Cotas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR; e

(...)

e

“Artigo 43 - (...)

Parágrafo 3º - Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o FUNDO e suas Cotas, o fato de: (i) o ADMINISTRADOR, o gestor da carteira de investimento do FUNDO eventualmente contratado pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO, e o Consultor de investimentos serem pessoas ligadas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) o investimento do FUNDO em cotas de fundos de investimentos imobiliários que sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, desde que, integrem, necessariamente, a carteira bruta do IRI, e observado o limite estabelecido na Inciso VII do Artigo 3 deste Regulamento.”

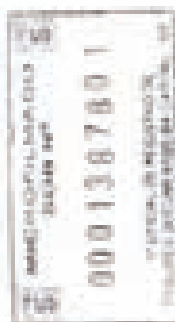
(c) Ainda, decide aprovar a alteração do Parágrafo 5º do Artigo 7º do Regulamento e excluir a expressão “subsequente ao mês” do Parágrafo 1º do novo Artigo 21 (antigo Artigo 20) do Regulamento, passando os referidos dispositivos a vigorar, respectivamente, com as seguintes redações:

“Artigo 7º - (...)

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização, somente referente ao mês que forem integralizadas, participando de forma integral dos meses subsequentes.”

“Artigo 22 - (...)

Parágrafo 1º - Observado o disposto no caput deste artigo, os Resultados auferidos pelo FUNDO serão distribuídos às Cotas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinta) dia de cada mês subsequente ao mês de auferimento, a título de antecipação



do Resultado do semestre a ser distribuído, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês de apuramento. Observado o limite estabelecido no caput deste artigo anterior, eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente à Assembleia Geral de Cotistas, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a referida Assembleia Geral de Cotistas."

- (ii) Também decide aprovar a inserção do inciso VIII ao Parágrafo Terceiro e do Parágrafo Quinto do Artigo 11 do Regulamento do Fundo, a fim de prever a possibilidade de contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 11 - (...) "

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, ou seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

(...)

VIII. Formador de mercado para as Cotas do FUNDO.

(...)"

Parágrafo 5º - A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR e ao gestor do FUNDO para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08."

- (iii) Adicionalmente, decide aprovar a alteração da Taxa de Administração para 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 a remuneração mínima equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), bem como estabelecer a inclusão de uma Taxa de Performance devida ao ADMINISTRADOR, equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder

a variação do IFTX. Desse modo, será alterado o caput do artigo 18, excluído o seu Parágrafo 4º, e inserido o Artigo 19 ao Regulamento, que vigorará com a seguinte redação:

"Artigo 18 - 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 (décimo quinto) dia do mês subsequente à prestação dos serviços, remuneração mensal equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) do 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\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensal, reajustado anualmente, a partir de Janeiro de 2013, pela variação positiva do IGP-M/FGV ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, entre outras.

Parágrafo 2º - As remunerações do Custodiante (definido no artigo 43 above) e do Auditor Independente serão definidas nas respectivas contratos de prestação de serviço celebrados com o FUNDO, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do FUNDO.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração."



•

"Artigo 19 - Além da Taxa de Administração, o FUNDO pagará semestralmente ao ADMINISTRADOR, a contar da data de início de sua negociação em ambiente do BM&F Bovespa, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFTX no período ("Taxa de Performance").



Parágrafo 1º - O Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance será correspondente ao maior valor entre zero e o valor obtido através da fórmula abaixo:

$$B_d = (B_{d-1} - R) \times IFIX_d / IFIX_{d-1}$$

Onde:

B_d - Benchmark do dia da operação

B_{d-1} - Benchmark do dia útil anterior ao dia da operação

R - Distribuição de Rendimentos anunciada pelo FUNDO no dia útil anterior ao dia da operação.

$IFIX_d$ - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) divulgado pela BNBFBovespa no dia da operação.

$IFIX_{d-1}$ - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) divulgado pela BNBFBovespa no dia útil anterior ao dia da operação.

Fica estabelecido que na data de integralização das cotas o valor inicial do Benchmark será igual ao preço de integralização da respectiva cota.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$P_d = 0,2 \times (V_d - B_d)$$

Onde:

P_d - Taxa de Performance devida ao gestor

V_d - Valor de Fechamento da Cota de Mercado do FUNDO na BNBFBovespa no dia da operação

B_d - Benchmark do dia da operação

A Taxa de Performance devida ao gestor será cobrada no 1º dia útil do mês subsequente ao término de cada semestre.



Parágrafo 3º - Caso o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor a título de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º - A Taxa de Performance será paga por período, no mínimo, semestral. "

(f) Além disso, decide aprovar a remuneração dos Artigos 20 em diante, tendo em vista a inclusão do Artigo 19, conforme inciso "e" acima.

(g) Tendo em vista a aprovação prevista no inciso "f" acima, o Administrador decide, aprovar (i) a possibilidade de que eventual contratação de Consultor de Investimento possa ser descontada da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, aprovando, portanto, a alteração do Parágrafo 2º do novo Artigo 20 do Regulamento (antigo Artigo 19), (ii) a inclusão do inciso II do novo Artigo 41 (antigo Artigo 40) do Regulamento, a fim de prever a Taxa de Performance como encargo do Fundo, e (iii) a remuneração dos incisos posteriores. Desta forma, o Parágrafo 2º do Artigo 20 e o Artigo 41 do Regulamento, passarão a vigorar, respectivamente, com a seguinte redação:

"Artigo 20 - (...)

Parágrafo 2º - Ocorrendo a contratação, a remuneração a que o Consultor de Investimentos forá jul. a ser pago pelo FUNDO, será descontada da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, sendo que esta não poderá exceder o valor decorrente da soma da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, conforme descritas nos Artigos 18 e 19 acima. "



"Artigo 41 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. A Taxa de Administração;
- II. A Taxa de Performance;

III. As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

IV. Os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 473/08;

V. Os gastos de distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI. Os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VII. As comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VIII. Os honorários de advogados, custos e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive a valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

IX. A remuneração devida ao Consultor de Investimentos, observados os termos do presente Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, bem como os honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, II e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 473/08;

X. Os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

XI. Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

XII. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;



XIII. Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver; e

XV. As taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso.

Parágrafo Único. - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO correrão por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR."

(b) Ainda, decide aprovar a alteração do Fator de Risco "Risco decorrente da impossibilidade do FUNDO replicar a carteira teórica do IFIX", conforme prevista no item VI do Anexo I ao Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"Risco decorrente da impossibilidade do FUNDO replicar a carteira teórica do IFIX: Uma vez que o FUNDO está adstrito aos limites de concentração por emitir 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 FI 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. Adicionalmente, o FUNDO não terá qualquer ingerência sobre a carteira teórica do IFIX, podendo não ser possível replicar as suas alterações de forma imediata, havendo a possibilidade de o FUNDO manter aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário que não mais integram o IFIX, observado o limite de concentração dos Ativos Alvo e o período previsto neste Regulamento para o reequilíbrio dos seus ativos."



(ii) Por fim decide, deliberar acerca da 1ª emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão"), no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em série única, as quais serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 471/08 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Oferta Pública" e "Instrução CVM nº 400/03", respectivamente) em série única, observado que caso não seja subscrito o montante mínimo de subscrição de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Subscrição Mínima"), o Fundo não entrará em funcionamento, observadas as disposições previstas no Regulamento. A Oferta Pública poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, observada a Subscrição Mínima ("Distribuição Parcial"). e, na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

As alterações dispostas acima foram consolidadas no regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento, na forma do "Anexo I" ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de Alteração, assim como o Regulamento Consolidado, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 13 de março de 2013.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]




(Página de assinatura do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fatur IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FI, celebrado em 13 de março de 2013)



SARCO FATOR S.A.
 Paulo Valente da Silva
 Presidente
 CNPJ 04.119.879/0001-00

5 P. Alteração Registro de Títulos e Documentos
 Livro de Registro de Títulos e Documentos
 Rua XV de Novembro, 271 - 1º andar - Centro - CEP: 80001-000 - São Paulo/SP
 Data: 14/03/2013
 Hora: 14:00
 Valor: R\$ 10,00
 Assinado: R\$ 10,00
 Total: R\$ 10,00
 São Paulo, 14 de março de 2013


 Paulo Valente da Silva
 Presidente

ANEXO IV

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CELEBRADO EM 13 DE MARÇO DE 2013**

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 472/08"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento"), sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração ("FUNDO").

Parágrafo 1º - O FUNDO é administrado pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06 ("ADMINISTRADOR"), devidamente credenciado para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 4.341, de 30 de maio de 1997.

Parágrafo 2º - O FUNDO tem como público alvo 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.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO 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 SBIF/BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("IFIX" e "SBIF/BOVESPA", respectivamente), podendo o FUNDO também realizar investimentos em Ativos de Liquidez (definidos abaixo), nos termos do disposto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Conforme o disposto no caput deste artigo, o FUNDO tem como rentabilidade alvo a variação do IFIX, calculada anualmente, sobre o valor integralizado pelas Cotas quando da emissão de Cotas do FUNDO ("Rentabilidade Alvo").

Parágrafo 2º - A Rentabilidade Alvo acima descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob quaisquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo I, e nos prospectos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão ativa do ADMINISTRADOR, segundo a política de investimento definida neste capítulo ("Política de Investimento"). Buscando proporcionar ao Cotista a Rentabilidade Alvo acima definida. Assim, o FUNDO investirá nos Ativos Alvo observando os seguintes limites de concentração por modalidade de ativo:

I. o investimento em Cotas de FI pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente deverá ocorrer em valor equivalente a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

II. o investimento em cotas de FI não pertencentes à carteira teórica do IFIX poderá ocorrer em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO. Neste caso, o FUNDO poderá manter a posição no referido ativo pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de aquisição, se este não vier a integrar a carteira do IFIX após sua revisão, realizada a cada quadrimestre.



[Handwritten signature]

III. caso ocorra desequilíbrio dos ativos adquiridos pelo FUNDO em observação ao inciso I acima, em decorrência da revisão da carteira técnica do IFIX, o FUNDO terá o prazo de 6 (seis) meses, a contar da data data do desequilíbrio, para se reequilibrar nos limites acima estabelecidos.

IV. o investimento em CRJ poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

V. o investimento em LCI e LH poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

VI. O FUNDO não realizará investimentos em fundos de investimento imobiliário que sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, exceto caso tal ativo integre a carteira teórica do IFTL e, neste caso, o investimento estará limitado ao percentual que o mesmo representa no IFTL.

Parágrafo 1º - O FUNDO observará as seguintes limites de concentração por emissor:

I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da FUNDO quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

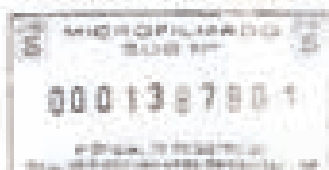
II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for companhia aberta;

III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for fundo de investimento;

IV, até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDOS quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

W. also having further grounds to believe for a United Federal.

Parágrafo 2º - Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no parágrafo 1º acima:



I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;

II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissões integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;

III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;

IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;

V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

Parágrafo 3º - O FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a eles ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 43 deste Regulamento;

Parágrafo 4º - Ainda, o FUNDO poderá atuar na contraparte, adquirir ou alienar ativos de sua carteira ao ADMINISTRADOR e a pessoas a ele ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 43 deste Regulamento;

Parágrafo 5º - O FUNDO não realizará investimento em imóveis, bens ou direitos a estes relacionados, em ações ou quotas de sociedades, ou outros ativos financeiros que não os descritos nesta Política de Investimento.

Parágrafo 6º - É vedado ao FUNDO realizar operações com derivativos, bem como realizar operações em valor superior ao seu patrimônio.



Parágrafo 7º - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR ou empresas a ele ligadas ("Ativos de Liquidez"), de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

Parágrafo 8º - Competirá exclusivamente ao ADMINISTRADOR, de forma discricionária e independentemente de prévia autorização dos Cotistas do FUNDO, a decisão sobre a compra, aquisição, negociação, venda, alienação, celebração de contratos, promulgação ou renegociação de todos e quaisquer Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de propriedade do FUNDO, em seu nome, observado o quanto disposto neste Regulamento, principalmente o constante nos Parágrafos 3º e 4º do Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo 9º - Não há qualquer obrigação do ADMINISTRADOR em refletir, na carteira do FUNDO, a composição da carteira teórica do IPIX, tampouco observar qualquer limite de alocação em Ativos Alvo que não esteja expressamente previsto neste Regulamento.

Parágrafo 10º - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas do FUNDO ("Assembleia Geral"), observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

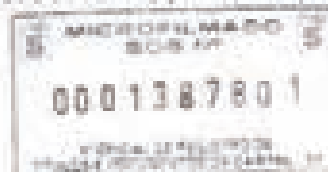
Parágrafo 11º - O FUNDO terá o prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data do encerramento de cada oferta pública de distribuição ("Oferta Pública") de Cotas do FUNDO, para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo previstos neste Regulamento.

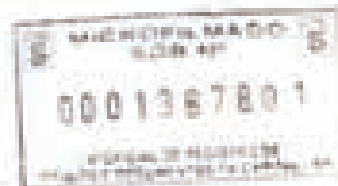
Parágrafo 12º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao FUNDO, deverão ser observados diariamente pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO IV - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- I. em Ativos Alvo; e





II. os Ativos de Liquidez;

Parágrafo 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, conforme descrito em sua Política de Investimento, o FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

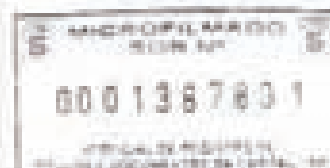
CAPÍTULO V - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 3º - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há qualquer garantia de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Artigo 4º - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais do seu patrimônio, não sendo negociáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO com a Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.194.353/0001-64 ("Escriturador"), instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas.



Parágrafo 2º - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do FUNDO e serão emitidos pela Escriturador ou pela Central Depositária da SMC/BOVESPA ("CDE").

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 60 (sessenta) Dias Úteis (conforme definidos no parágrafo 6º do artigo 1º deste Regulamento) antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotas votantes. O prazo de suspensão do serviço de criação e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 5º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO, relativamente a Cotas de suas respectivas titularidades: (a) o ADMINISTRADOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 6º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 7º - Os Cotistas do FUNDO:

- I. não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subcrever.



Parágrafo 8º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.666/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 9º - As Cotas de emissão do FUNDO, depois de integralizadas, poderão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo 10º - Para os fins do parágrafo anterior, as Cotas permanecerão em custódia junto à CBLC, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 7º - Com vistas à constituição do FUNDO, a primeira Emissão de Cotas do FUNDO será realizada no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (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 e 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 acima. 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, conforme definidas no Parágrafo 1º abaixo.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR poderá optar por aumentar a quantidade das Cotas da Primeira Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"). O ADMINISTRADOR, na condição de coordenador líder da oferta das Cotas da Primeira Emissão, poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Parágrafo 2º - A subscrição das Cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições de subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 4º - Quando da subscrição de Cotas do FUNDO, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá a cada Cotista informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização, somente referente ao mês que forem integralizadas, participando de forma integral dos meses subsequentes.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 7º - Para os fins deste Regulamento, considera-se "Dia Útil" segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento da BM&FBOVESPA.



Parágrafo 8º - Caso não seja subscrito o montante mínimo da Primeira Emissão, qual seja, de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO, observadas as instruções transmitidas pelo ADMINISTRADOR, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das Cotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for

caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, imposto sobre Operações Financeiras (IOF) e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados. As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

Artigo 8º - O ADMINISTRADOR poderá, encerrada a Oferta Pública da Primeira Emissão do FUNDO e desde que este entre em funcionamento, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Alvo, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas do FUNDO, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. Não haverá direito de preferência para os Cotistas na subscrição de novas Cotas a serem emitidas pelo FUNDO, salvo se houver aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão de novas Cotas do FUNDO, sendo que, em caso de deliberação que aprove a concessão de tal direito de preferência, este deverá atender às seguintes condições: (i) o direito de preferência será concedido prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis para o seu exercício pelos Cotistas do FUNDO; e (ii) será assegurado o direito de venda e negociação do referido direito de preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros; e

III. As Cotas objeto da nova emissão assegurando a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do caput deste artigo, o valor patrimonial das Cotas do FUNDO será apurado, na abertura de cada Dia Útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas administrativas estabelecidas pela CVM.



Parágrafo 2º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400, se for o caso, bem como as demais estipulações regulamentares aplicáveis.

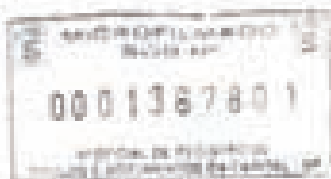
Parágrafo 3º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período e deduzidos de eventuais encargos do fundo. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Artigo 9º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 1º - Nas ofertas primárias de Cotas do FUNDO, haverá um limite máximo de subscrição por investidor equivalente a 10% (dez por cento) das Cotas objeto da respectiva oferta. Outrossim, não haverá limitação quanto à aquisição de Cotas do FUNDO por um único investidor no mercado secundário em que as Cotas estiverem admitidas à negociação.

Parágrafo 2º - Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o FUNDO invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.





CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10 - Compete ao ADMINISTRADOR, observados os termos e condições da Lei n.º 8.448/93, da Instrução CVM nº 473/08, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotas e demais disposições aplicáveis:

- I. administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do FUNDO;
- II. convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento;
- III. contratar um auditor independente do FUNDO ("Auditor Independente")

Artigo 11 - No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- I. administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade das bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias do FUNDO;
- IV. adquirir e alienar livremente os títulos e ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- V. representar o FUNDO em juízo ou fora dele;
- VI. transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- VII. solicitar a admissão à negociação em mercado secundário organizada das Cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração

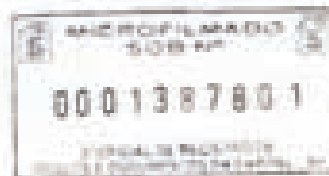
de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

- I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Distribuição das Cotas do FUNDO;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- VII. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e
- VIII. Fornecedor de mercado para as Cotas do FUNDO.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR realizará a distribuição das Cotas do FUNDO, podendo convidar outras instituições integrantes do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários para participar das ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO.



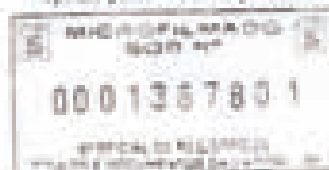
Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR e ao gestor do FUNDO para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 12 - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º do artigo anterior.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Selecionar e proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimentos;
- II. Providenciar, às expensas do FUNDO, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.440/93, fazendo constar que tais bens:
 - a) não integram o patrimônio do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.



[Handwritten signature]

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

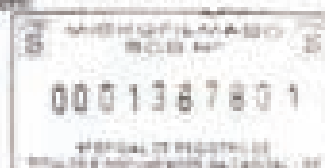
a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.



IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VII. Administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a atingi-los;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

II. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

III. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

III. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral; e

XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

Parágrafo Único - Em decorrência da previsão do inciso IV do caput deste artigo, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento.

Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósitos em sua conta corrente;

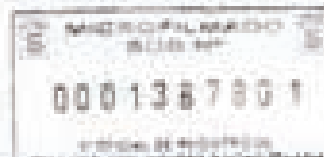
II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou alienar créditos não recebidos sob qualquer modalidade;

III. Conceder ou contrair empréstimos;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou cobrir-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

V. Aplicar no exterior recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;



VII. Vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

IX. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, observados os termos deste Regulamento;

X. Constituir ônus reais sobre os níveis do patrimônio do FUNDO;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 473/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos; e

XIV. Praticar qualquer ato de iliberdade.



Artigo 15 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR; e

II. Vender-se de informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do FUNDO.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

CAPÍTULO X - DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR

Artigo 16 - O ADMINISTRADOR, dentro as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo) ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares.

Artigo 17 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo anterior, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.



Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notificarem o FUNDO e os representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, por meio dos

0001307001

Artigo 19º - Além da Taxa de Administração, o FUNDO pagará semestralmente ao ADMINISTRADOR, a contar da data de início de sua negociação em ambiente de BVL/Bovisa, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFTV no período ("Taxa de Performance").

2

165

Parágrafo 1º - O Benchmark, para fins de cálculo da Taxa de Performance, será correspondente ao maior valor entre zero e o valor obtido através da fórmula abaixo:

$$B_t = (B_{t-1} - R) \times IFIX_t / IFIX_{t-1}$$

Onde:

B_t = Benchmark do dia de apuração

B_{t-1} = Benchmark do dia útil anterior ao dia de apuração

R = Distribuição de Rendimentos anunciada pelo FUNDO no dia útil anterior ao dia de apuração.

$IFIX_t$ = Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) divulgado pela BM&FBOVESPA no dia de apuração.

$IFIX_{t-1}$ = Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) divulgado pela BM&FBOVESPA no dia útil anterior ao dia de apuração.

Fica estabelecido que na data de integralização das cotas o valor inicial do Benchmark será igual ao preço de integralização da respectiva cota.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$F_p = 0,2 \times (V_t - B_t)$$

Onde:

F_p = Taxa de Performance devida ao gestor

V_t = Valor de fechamento da Cota de Mercado do FUNDO na BM&FBOVESPA no dia de apuração

B_t = Benchmark do dia de apuração

A Taxa de Performance devida ao gestor será cobrada no 1º dia útil do mês subsequente ao término de cada semestre.

Parágrafo 3º - Caso o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor a título de Taxa de Performance.





Parágrafo 4º - A Taxa de Performance será paga por período, no mínimo, semestral.

CAPÍTULO XII - DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR, consoante o disposto no artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar, em nome do FUNDO e às expensas deste, um consultor de investimentos ("Consultor de Investimentos"), devidamente habilitado perante a CVM, para que este preste serviços de assessoramento ao FUNDO em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Alvo já realizados ou a serem realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimento ou desinvestimento encaminhadas ao ADMINISTRADOR, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

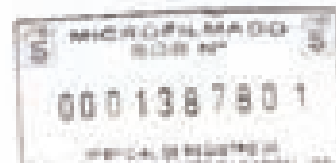
Parágrafo 1º - Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato de o ADMINISTRADOR e o Consultor de Investimentos serem pessoas ligadas, sob controle comum ou pertencentes ao mesmo grupo econômico, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

Parágrafo 2º - Ocorrendo a contratação, a remuneração a que o Consultor de Investimentos fará jus, a ser paga pelo FUNDO, será descontada da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, sendo que esta não poderá exceder o valor decorrente da soma da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, conforme descritas nos Artigos 18 e 19 acima.

CAPÍTULO XIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 21 - A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento.

Parágrafo Único - Entende-se por "Resultados" do FUNDO, os lucros obtidos, sob o regime de caixa, a partir da alienação ou do recebimento de rendimentos dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, excluídos os valores do custo de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Líquidos, bem como os demais encargos, reservas e despesas previstos neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, de conformidade com o disposto na regulamentação em vigor.



Artigo 22 - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no máximo, 10% (dez por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanço trimestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, cabendo a Assembleia Geral de Cotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente.

Parágrafo 1º - Observado o disposto no caput deste artigo, os resultados auferidos pelo FUNDO serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia de cada mês subsequente ao mês de auferimento, a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês de auferimento. Observado o limite estabelecido no caput deste artigo anterior, eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente à Assembleia Geral de Cotistas, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

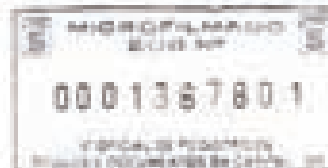
Artigo 23 - O FUNDO somente distribuirá os rendimentos na forma do Artigo 22 acima a partir do mês subsequente ao da respectiva integração de Cotas.

CAPÍTULO XIV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 24 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.



II. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 3º, da Instrução CVM nº 471/08, o qual deverá conter, no mínimo:

a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitadas, sobre:

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

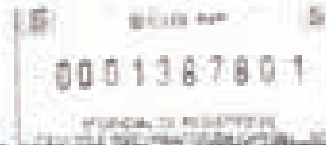
(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;

f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e



g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 12 (doze) meses do exercício, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

IV. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do FUNDO, elaboradas pelo ADMINISTRADOR, de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 29, da Instrução CVM nº 472/08 e no inciso III anterior e o parecer do Auditor Independente;

V. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VI. Enviar a cada Cotista resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização;

VII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

VIII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

IX. Divulgar, ampla e tempestivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no caput deste artigo acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII do caput deste artigo acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao FUNDO, devem permanecer disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.bancofator.com.br e na CVM, no endereço www.cvm.gov.br.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, bem como enviar ao mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA (onde as Cotas do FUNDO serão admitidas à negociação) e à CVM (através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da mesma na rede mundial de computadores), simultaneamente, as seguintes informações:

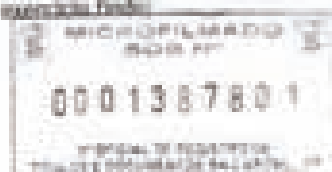
- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- III. Fatos relevantes relativos ao FUNDO e/ou ao interesse dos Cotistas.

Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e seus Cotistas.

CAPÍTULO XV - DA ASSEMBLEIA GERAL

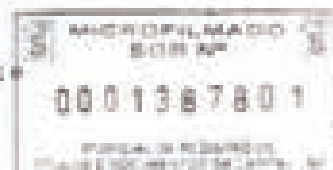
Artigo 25 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Exame, anual, das contas relativas ao FUNDO, as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR e o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;



A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

- II. Alteração do Regulamento do FUNDO;
- III. Destituição do ADMINISTRADOR e/ou eleição de seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Autorização para a emissão de novas Cotas do FUNDO, nos termos do artigo 3º deste Regulamento;
- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação, dissolução e liquidação do FUNDO;
- VI. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- VIII. Aumento das despesas e encargos do FUNDO previstos no artigo 4º da Instrução CVM nº 472/06;
- IX. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; e
- XII. Alteração da Rentabilidade Alvo objetivada pelo Fundo para as Cotas.



Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do caput deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 26 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 15 (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência em relação à data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta)



A handwritten signature in dark ink is located in the bottom right corner of the page.

dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto ("Consulta Formal").

Artigo 30 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos II, V, VII e IX do artigo 24 deste Regulamento, que dependerão de um quorum de instalação de Cotistas que representem, no mínimo, percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas de emissão do FUNDOP.

Artigo 31 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou por meio de Consulta Formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado previstas no artigo 31 abaixo.

Artigo 32 - Dependendo da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VII e IX do artigo 24 deste Regulamento.

Artigo 33 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 34 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

Se dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos



densais Cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, acima, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

CAPÍTULO XVI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35 - A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

Artigo 36 - Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitui objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO XVII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 37 - O ADMINISTRADOR será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 37 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

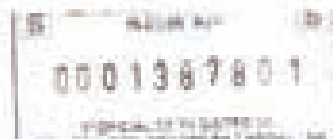
Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (I) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (II) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.



A large, stylized handwritten mark or signature in dark ink, located to the right of the microfilm label.



Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "II", do caput deste artigo, os Cotistas exoneram o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 18 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "II", do artigo 36 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso "II", do artigo 36, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para prosseguir a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para prosseguir a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 19 - Nas hipóteses referidas nos artigos 37 e 38 anteriores, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas devidamente aprovada e registrada na CVM, que eleger novo administrador, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 40 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrá por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO XVII - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 41 - Constituem encargos do FUNDO:

I. A Taxa de Administração;

II. A Taxa de Performance;

III. As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

IV. Os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

V. Os gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI. Os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VII. As comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VIII. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

IX. A remuneração devida ao Consultor de Investimentos, observados os termos do presente Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, bem como os honorários e





despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 473/08;

X. Os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízo não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

XI. Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

XII. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XIII. Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórios, nos termos da Instrução CVM nº 473/08;

XIV. Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver; e

XV. As taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso.

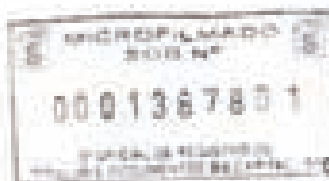
Parágrafo Único - Qualquer despesa não expressamente prevista neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 473/08 como encargos do FUNDO correrá por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XIX - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 42 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas trimestralmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício do FUNDO terá duração de 12 (doze) anos, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.



CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 43 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. As sociedades controladoras ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II. As sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o FUNDO e seus Cotistas, o fato de: (i) o ADMINISTRADOR, o gestor da Carteira de Investimento

do FUNDO eventualmente contratado pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO, e o Consultor de Investimentos serem pessoas ligadas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/06; e (ii) o investimento do FUNDO em cotas de fundos de investimento imobiliário que sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, desde que, integrem, necessariamente, a carteira teórica do FFI, e observado o limite estabelecido no inciso VI do Artigo 3 desta Regulamenta.

CAPÍTULO XXI - DA CUSTÓDIA

Artigo 44 - O Itaú Unibanco S.A., instituição depositária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.701.190/0001-04, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia dos ativos do FUNDO ("Custodiante") realizará a custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira de investimentos do FUNDO, conforme contrato de prestação de serviços de custódia qualificada.

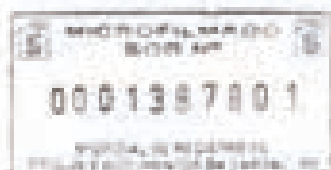
Parágrafo Único - Somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pelo Custodiante.

CAPÍTULO XXII - DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 45 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do FUNDO e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a dissolução.



48

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'X' shape.

Parágrafo 3º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 4º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Artigo 46 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 47 - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 45 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovada dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 44 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 48 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais



prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 49 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

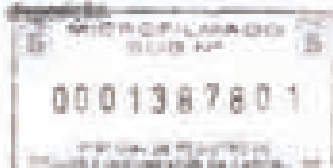
- I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput deste dispositivo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XXX - ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 50 - A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei n.º 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, 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, observados os termos do artigo 3º deste Regulamento; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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.

Parágrafo Único - O presente Regulamento estabelece e garante a distribuição prevista no inciso I do caput deste artigo, sendo obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir tal dispositivo.



Artigo 31 - De acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033/04"), não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

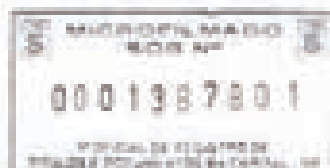
- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos Incisos I e II do caput deste artigo; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3/SIFOVISTA.

Parágrafo 2º - Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, inscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo investe, este se submeterá à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO XXV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 32 - Para os fins deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma válida de correspondência entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotas e dos procedimentos para a realização de Consulta Formal.



Parágrafo 1º - O envio de informações por meio de correio eletrônico prevista no caput deste artigo depende da anuência do Cotista, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda da referida autorização.

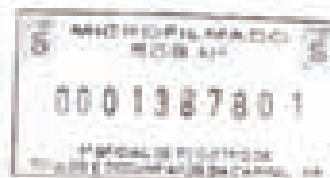
Parágrafo 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o FUNDO e a CVM.

CAPÍTULO XXV - DO FORO

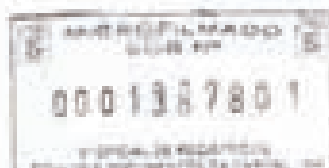
Artigo 53 - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 13 de março de 2013.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'X' shape.



ANEXO I AO REGULAMENTO DO FATOR FIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

O FUNDO e os ativos que compõem a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

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 acréscidos 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.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm impulsionado 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 desenvolvida 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 acarreta grandes 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 envolvem 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.

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 bolsa 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.



Y. 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 FI 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. Adicionalmente, o FUNDO não terá qualquer ingerência sobre a carteira teórica do IFIX, podendo não ser possível replicar as suas alterações de forma imediata, havendo a possibilidade de o FUNDO manter aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário que não mais integrem o IFIX, observado o limite de concentração dos Ativos Alvo e o período previsto neste Regulamento para o reequilíbrio dos seus ativos.

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 Cotejados FUNDOS farão o 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 FI 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.

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 quaisquer hipóteses, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou previsão de rentabilidade aos Cotejados 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 distribuirá aos seus Cotejados 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.

VII. 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 investidores de modo a atender o objetivo do FUNDO, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do FUNDO.

VIII. **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 Entidade 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. Resulta-se que, de acordo com o inciso III, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.833/04, 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 FI ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FI e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FI, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o FI conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

IX. **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 aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão, observado o disposto no Regulamento do FUNDO, acarretando os riscos daí decorrentes.

X. **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. Nesta 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.



XI. 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.

XII. Riscos de prazo: As Cotas de FI, as 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 FI), 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 cálculo 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.

XIII. 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 adimplimento 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.

XIV. Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo FUNDO: considerando que o FUNDO investirá, preponderantemente, seus recursos em Cotas de FI, 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:

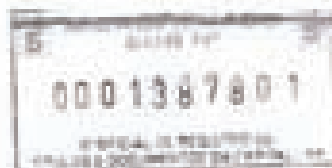


a. **Risco de administração de imóveis por terceiros:** Os Fundos Investidos poderão ter por objetivo a aquisição e a locação dos imóveis, através da aquisição dos imóveis e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada 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.

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 restritivos, 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.



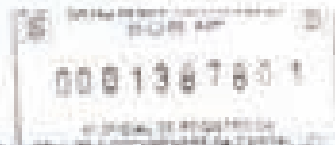
e. **Risco de desapropriação:** Por se tratar de investimento preponderante em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos Fundos Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos Fundos Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos Fundos Investidos.

f. **Risco de despesas extraordinárias:** Os Fundos Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como custos 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.

XV. Risco do Investimento nos Ativos de Líquidos: O FUNDO poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Líquidos e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Líquidos 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.

XVI. Riscos tributários: A Lei nº 8.666/93, 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, Cofisa que detenha, totalmente 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 9.779/99, 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 11.756, de 21 de novembro de 2008,



conforme alterada; ficam isentas de 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.

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 12.034, 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 funções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XVI. 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.

XVIII. 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.

XIX. 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.

XX. Demais riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



44

[Handwritten signature]

ANEXO V

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO

BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, ("**Administrador**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus diretores estatutários, Sr. Eduardo Teixeira Ribeiro, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade RG nº 13.777.828, inscrito no CPF/MF nº 049.825.658-80, com endereço comercial na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e pelo Sr. Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.118.675-0, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 147.331.908-08, com endereço na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.329.029/0001-14 ("**Fundo**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- b) o prospecto de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo ("**Prospecto**" e "**Oferta**", respectivamente) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- c) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras; e
- d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 13 de março de 2013.

Por: Eduardo Teixeira Ribeiro
Cargo: Diretor

BANCO FATOR S.A.

Por:
Cargo:

Paulo Vellani de Lima
RG: 16.118.675-0
CPF: 147.331.908-08



DECLARAÇÃO

BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06 ("Coordenador Líder"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus diretores estatutários abaixo assinados, na qualidade de Instituição Intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do **FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.329.029/0001-14 (respectivamente, "Oferta" e "Fundo") vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela Instituição administradora do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) o Prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 13 de março de 2013.

Por: Eduardo Teixeira Ribeiro
Cargo: Diretor

BANCO FATOR S.A.

Por: Luiz Fernando Guimarães Wollach
CPF nº 030.331.857-68
Cargo: Diretor

ANEXO VI

Minuta do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição das Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.329.029/0001-14

Código ISIN das Cotas: BRFIXXCTF004

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de reserva relativo à oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, “Oferta”, “Cotas”, “Primeira Emissão” e “Fundo”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob a coordenação do BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06 (“Coordenador Líder”).

A Oferta será composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo a Oferta o valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”). Nos termos deliberados pelo Administrador no Instrumento de Constituição, conforme definido 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, conforme definidas no parágrafo abaixo.

O Administrador do Fundo, o BANCO FATOR S.A., acima qualificado (“Administrador”), poderá optar por aumentar a quantidade das Cotas da Primeira Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 (“Opção de Lote Adicional”). O Coordenador Líder poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 (“Opção de Lote Suplementar”). Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, formalizado pelo Administrador, em 17 de dezembro de 2012, devidamente registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.380.394, em 18 de dezembro de 2012 (“Instrumento de Constituição”), que aprovou o inteiro teor de seu regulamento, conforme alterado e consolidado pela última vez em 13 de março de 2013, por meio do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, registrado em 14 de março de 2013, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 0001387801, que aprovou a Primeira Emissão e a realização da Oferta (“Regulamento” e “Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento”, respectivamente).

O montante mínimo a ser investido por cada investidor, no âmbito da Oferta, será correspondente ao montante equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Investimento”).

O montante máximo a ser investido por cada investidor, no âmbito da Oferta, será correspondente ao montante equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Valor Máximo do Investimento”).

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas.

As Cotas objeto da Oferta são destinadas a 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, sendo vedada a colocação junto a clubes de investimento.

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder da Oferta e as Instituições Consorciadas receberão pedidos de reserva dos investidores interessados na subscrição das Cotas até o término do correspondente Período de Reserva, que iniciará no dia 8 de abril de 2013 e encerrará na data de concessão do registro da Oferta pela CVM, estimada para o dia 25 de abril de 2013 (“Período de Reserva”), ou, caso após o término do Período de Reserva o valor total dos Pedidos de Reserva recebidos seja inferior ao Volume Total da Oferta acrescido dos lotes suplementar e adicional, o investidor poderá, ainda, celebrar o Boletim de Subscrição diretamente perante o Coordenador Líder ou às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, durante o período entre a data da publicação do anúncio de início da Oferta, estimada para o dia 26 de abril de 2013, e o dia 29 de abril de 2013, inclusive (“Período de Subscrição”).

Considera-se “Pessoa Vinculada”: (i) os administradores ou acionistas controladores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e/ou das Corretoras Consorciadas, (ii) as pessoas vinculadas à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii).

A Oferta contará com 01 (uma) liquidação financeira das Cotas (“Liquidação Financeira”) prevista para o dia 6 de maio de 2013 (“Data da Liquidação”). A Liquidação Financeira será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo valor nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, de acordo com os procedimentos operacionais do Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária de Ativos - CBLC.

Caso no término do prazo de distribuição não tenha sido atingido o Volume Total da Oferta, e tenham sido observados os limites necessários à Distribuição Parcial, as Cotas não colocadas serão canceladas pelo Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. Caso os limites necessários à Distribuição Parcial não tenha sido atingido, a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08.

No âmbito da Oferta não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Prospecto Preliminar”).

INVESTIDOR			
1. Nome Completo/Razão Social		2. CPF/CNPJ	
3. Endereço			
4. Número	5. Complemento	6. Caixa Postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone		13. Fax	14. E-mail

15. Banco		16. Agência	17. Conta Corrente	
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA				
18. Identidade	19. Órgão Emissor/UF	20. Data Nascimento	21. Nacionalidade	22. Estado Civil
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA				
23. Objeto Social				
24. Nome e Cargo dos Representantes				
25. Data da Constituição		26. Arquivamento dos Atos Constitutivos		
MONTANTE DA RESERVA				
27. Quantidade de Cotas Reservadas (#)				
_____ (_____) Cotas.				
28. Desejo condicionar minha aceitação:				
<input type="checkbox"/> à colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas até o término do Período de Reserva.				
OU				
29. Desejo condicionar minha aceitação:				
<input type="checkbox"/> à colocação de montante equivalente ao volume mínimo para a Distribuição Parcial, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.				
<p>- Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:</p> <p><input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no campo 27 acima; ou</p> <p><input type="checkbox"/> a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Na falta da indicação, será presumido o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no campo 27 acima.</p>				
DECLARAÇÃO				
30. O investidor declara:				
<input type="checkbox"/> Ser Pessoa Vinculada				
<input type="checkbox"/> Não ser Pessoa Vinculada, estando ciente de que poderá haver a participação de Pessoas Vinculadas no procedimento de reserva, observada a restrição acima mencionada em caso de excesso de demanda superior em um terço das Cotas inicialmente ofertadas, o que poderá diminuir a liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.				

<p align="center">DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SOBRE A MODIFICAÇÃO DA OFERTA (artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03)</p> <p>31. Devido às modificações ocorridas na Oferta desde a sua divulgação ao mercado em 05 de abril de 2013, conforme informado na republicação do Aviso ao Mercado datado de 12 de abril de 2013, por determinação da CVM em cumprimento às exigências constantes do OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº151/2013, datado de 08 de abril de 2013, o investidor declara que:</p> <p>[] Está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das suas novas condições.</p>

<p align="center">DISTRIBUIÇÃO</p> <p>32. As Cotas do Fundo serão distribuídas ao Investidor pelo:</p> <p>[] Coordenador Líder; [] Coordenadores Contratados; [] Corretoras Consorciadas; ou [] Participante Especial</p>

<p align="center">CLÁUSULAS CONTRATUAIS</p> <p>1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder da Oferta e as demais Instituições Participantes da Oferta obrigam-se a, em nome do investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima.</p> <p>1.1 Até o final do primeiro dia útil subsequente à data de encerramento do Período de Reserva, os investidores serão informados, pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por correspondência, se: (i) o Volume Total da Oferta acrescido dos lotes complementar e adicional foi alcançado durante o Período de Reserva; ou (ii) será iniciado o Período de Subscrição. Na hipótese prevista no item (i), o investidor será informado, ainda, se o seu Pedido de Reserva foi efetivamente alocado e a quantidade de Cotas alocadas, se for o caso observado o seguinte critério de rateio:</p> <p>(a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Pedidos de Reserva recebidos, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 100 (cem) Cotas por investidor (“Montante Preferencial”);</p> <p>(b) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem “a” acima, as Cotas remanescentes da Oferta serão rateadas entre os investidores que participarem da Oferta proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva recebidos e não alocado ao respectivo investidor, não sendo consideradas frações de Cotas;</p> <p>(c) caso o montante destinado para o atendimento dos investidores participantes da Oferta não seja suficiente para o atendimento prioritário de até 100 (cem) Cotas por investidor, conforme estabelecido no subitem “a” acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva recebidos, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta, sendo certo que, caso necessário, o novo Montante Preferencial poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e</p> <p>(d) após alocadas as Cotas para os Investidores, nos termos das alíneas “a”, “b”, e “c” acima, as eventuais sobras de Cotas serão canceladas.</p> <p>1.2. Caso haja Período de Subscrição e seja verificado excesso de demanda, o procedimento de rateio de Cotas previsto acima também será realizado, mas, neste caso, o referido rateio será realizado sobre a totalidade das Cotas subscritas durante o Período de Reserva acrescido da totalidade das Cotas subscritas durante o Período de Subscrição.</p>

2. Até o final do dia útil imediatamente posterior à data de liquidação financeira, serão informados aos investidores, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta que receberam o respectivo Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por correspondência, se o seu Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, foi efetivamente alocado e a quantidade de Cotas alocadas, se for o caso, de acordo com o procedimento acima descrito.
3. No contexto da Oferta, o preço de integralização das Cotas, na Data de Emissão, corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
4. Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder da Oferta, ou à Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por meio de mensagem eletrônica, *fax*, ou correspondência enviada aos endereços do Coordenador Líder da Oferta, ou da Instituição Participante da Oferta, até as 14h (quatorze horas) do 5º (quinto) dia útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva.
5. Caso o investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos previstos acima, o presente Pedido de Reserva poderá ser executado pelo Coordenador Líder da Oferta e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso.
6. A integralização / liquidação financeira das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sendo que as eventuais subscrições de Cotas e/ou liquidações financeiras realizadas após a Data de Liquidação serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, pelo valor da respectiva Cota na data da efetiva integralização, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder após a Data de Emissão.
7. Salvo nas hipóteses expressamente previstas no Prospecto, este Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, no entanto, na hipótese de não conclusão da Oferta, será dado conhecimento ao investidor sobre o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, mediante a publicação de comunicado ao mercado.
8. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante (i) o pagamento, pelo investidor, do valor de integralização de tais Cotas, o qual será indicado aos investidores pelo Coordenador Líder e/ou pela Instituição Participante da Oferta por meio da qual foi realizada a reserva, bem como (ii) com a celebração e assinatura do (a) Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco (“Termo de Adesão”) e (b) do Boletim de Subscrição e seus respectivos anexos, cujas minutas encontram-se anexas à Procuração anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo I-A (“Boletim de Subscrição”), os quais serão celebrados entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o investidor (ou por seu mandatário), após a concessão do registro da Oferta pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.
- 8.1 O investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e nomeia, conforme procuração outorgada e anexa ao presente Pedido Reserva na forma do Anexo I, em caráter irrevogável e irretratável, o Coordenador Líder ou a Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, que realizar a liquidação financeira das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva, como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em seu nome, devendo o Coordenador Líder ou a referida Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, enviar cópia dos documentos assinados ao investidor, no endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 acima.

8.2 O Coordenador Líder ou a Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, deverá enviar ao Administrador cópia de todos os documentos, que a critério do Administrador, sejam necessários para a defesa dos interesses do Fundo.

9. O investidor declara estar ciente de que uma vez subscrito o valor indicado pela BM&FBOVESPA, pelo Coordenador Líder da Oferta ou pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, nos termos do item 5 acima, a totalidade dos recursos disponibilizados pelo investidor será utilizada na subscrição e integralização das Cotas que foram subscritas pelo investidor.

10. O investidor declara: (i) ter obtido e estar ciente dos termos do Regulamento do Fundo; (ii) ter obtido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta, bem como ter conhecimento de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico na página da *internet* do Coordenador Líder (http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/373/373.html), da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br/noticiashome/prospectos.aspx?idioma=pt-br) e da CVM (entrar em "www.cvm.gov.br", no menu "Acesso Rápido" clicar no link "Ofertas em Análise"; clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário - Ofertas Primárias", clicar em "Prospecto Preliminar" em Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII); (iii) ter conhecimento e ter observado os limites mínimo e máximo de investimento para os investidores indicados no Prospecto Preliminar; e (iv) ter conhecimento de que o presente Pedido de Reserva, para qualquer investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá ser formulado no correspondente Período de Reserva.

11. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26, 28 e 45 da Instrução CVM nº 400/03, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições aqui dispostos.

12. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente Pedido de Reserva em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

13 - DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO PRELIMINAR RELATIVO À OFERTA, DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.

LOCAL

DATA

INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL

14 - CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, OU DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, CONFORME O CASO:

LOCAL

DATA

NOME EMPRESARIAL:
CNPJ/MF:

15. TESTEMUNHAS

NOME:
CPF/MF:

NOME:
CPF/MF:

Anexo I

Procuração

Por este instrumento particular de mandato, o [Sr. **[nome]**, **[nacionalidade]**, **[profissão]**, residente e domiciliado na Cidade de **[completar]**, Estado de **[completar]**, na **[completar]**, portador do Documento de Identidade “RG” nº **[completar]** e inscrito no CPF/MF nº **[completar]**] **[ou]** **[razão social]**, com sede na Cidade **[completar]**, Estado **[completar]**, na **[completar]**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[completar]**, devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] nomeia e constitui, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do art. 686, Parágrafo Único do Código Civil, o **[nome]**, com sede na Cidade de **[•]**, Estado de **[•]**, na **[•]**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[•]** (**[“Instituição Participante da Oferta”]**), seu bastante procurador para: (i) assinar o Boletim de Subscrição das cotas do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII (respectivamente, “Cotas” e “Fundo”) e seus respectivos anexos, incluindo o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Esta procuração ficará válida até a data de encerramento da Oferta.

[*local*], [*dia*] de [*mês*] de 2013.

Anexo I-A à Procuração

Minuta do Boletim de Subscrição do Fundo
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.329.029/0001-14

Código ISIN das Cotas nº BRFIXXCTF004

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do **FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (respectivamente, “Oferta”, “Cotas”, “Primeira Emissão” e “Fundo”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob a coordenação do **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06 (“Coordenador Líder”).

A Oferta será composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo a Oferta o valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”). Nos termos deliberados pelo Administrador no Instrumento de Constituição, conforme definido 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, conforme definidas no parágrafo abaixo.

O Administrador do Fundo, o **BANCO FATOR S.A.**, acima qualificado (“Administrador”), poderá optar por aumentar a quantidade das Cotas da Primeira Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 (“Opção de Lote Adicional”). O Coordenador Líder poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 (“Opção de Lote Suplementar”). Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, formalizado pelo Administrador, em 17 de dezembro de 2012, devidamente registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.380.394, em 18 de dezembro de 2012 (“Instrumento de Constituição”), que aprovou o inteiro teor de seu regulamento, conforme alterado e consolidado pela última vez em 13 de março de 2013, por meio do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, registrado em 14 de março de 2013, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 0001387801, que aprovou a Primeira Emissão e a realização da Oferta (“Regulamento” e “Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento”, respectivamente).

O montante mínimo a ser investido por cada investidor, no âmbito da Oferta, será correspondente ao montante equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (“Valor Mínimo de Investimento”).

O montante máximo a ser investido por cada investidor, no âmbito da Oferta, será correspondente ao montante equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Valor Máximo de Investimento”).

As Cotas objeto da Oferta são destinadas a 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, sendo vedada a colocação junto a clubes de investimento.

A Oferta será realizada nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária de Cotas, Sob Regime de Melhores, Esforços do Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 21 de março de 2013, conforme aditado em 26 de março de 2013 e em 11 de abril de 2013 (“Contrato de Distribuição”).

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas.

No âmbito da Oferta, o investidor que esteja interessado em investir nas Cotas poderá realizar a sua oferta de subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder da Oferta ou às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, até o término do correspondente período de reserva, que iniciará no dia 8 de abril de 2013 e encerrará na data de concessão do registro da Oferta pela CVM, estimada para o dia 25 de abril de 2013 (“Período de Reserva”), ou, caso após o término do Período de Reserva o valor total dos Pedidos de Reserva recebidos seja inferior ao Volume Total da Oferta acrescido dos lotes suplementar e adicional, o investidor poderá, ainda, celebrar o Boletim de Subscrição diretamente perante o Coordenador Líder ou às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, durante o período entre a data da publicação do anúncio de início da Oferta, estimada para o dia 26 de abril de 2013, e o dia 29 de abril de 2013, inclusive (“Período de Subscrição”).

Considera-se “Pessoa Vinculada”: (i) os administradores ou acionistas controladores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e/ou das Corretoras Consorciadas, (ii) as pessoas vinculadas à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii).

A subscrição das Cotas será formalizada, nos termos do Pedido de Reserva celebrado entre o investidor e o Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta, mediante (i) o pagamento, pelo investidor, do valor de integralização de tais Cotas, bem como (ii) com a celebração e assinatura do (a) Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco (“Termo de Adesão”) e (b) deste Boletim de Subscrição e seus respectivos anexos.

O Coordenador Líder da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

No âmbito da Oferta não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX

E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta
É Pessoa Vinculada: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO.

QUANTIDADE DE COTAS	VALOR TOTAL - R\$
[•]	R\$ [•]

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, desejo condicionar a subscrição indicada acima:

[] à colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas;

ou

[] à colocação de montante equivalente ao volume mínimo para Distribuição Parcial, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas. Nesta hipótese, desejo adquirir:

[] a **totalidade** das Cotas acima inscritas; ou

[] a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão subscrever montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A distribuição pública das Cotas terá o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, nas hipóteses de colocação da totalidade das Cotas ou de Distribuição Parcial.

2. Na hipótese de serem inscritas a totalidade das Cotas ou o volume mínimo necessário para a concretização da Distribuição Parcial na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, a Oferta será encerrada mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, sendo que as eventuais Cotas não colocadas serão canceladas pelo Administrador, na forma da regulamentação em vigor.

3. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08.

4. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, conforme descritas no Prospecto da Oferta, pelo valor unitário de emissão das Cotas, qual seja, R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição e que: (i) recebi, li e aceito o Regulamento e o Prospecto Preliminar da Oferta; (ii) tomei conhecimento da política de investimento e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, notadamente aqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, bem como das condições para a negociação em mercado secundário das Cotas ora subscritas; (iii) aderi ao Regulamento na forma do Termo de Adesão ao Regulamento que integra o Anexo I a este Boletim de Subscrição.	
DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR SOBRE A MODIFICAÇÃO DA OFERTA (artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03)	
Devido às modificações ocorridas na Oferta desde a sua divulgação ao mercado em 05 de abril de 2013, conforme informado na republicação do Aviso ao Mercado datado de 12 de abril de 2013, por determinação da CVM em cumprimento às exigências constantes do OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº151/2013, datado de 08 de abril de 2013, o subscritor declara que:	
<input type="checkbox"/> Está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das suas novas condições.	
_____ LOCAL DATA	
Declaro, ainda, que: <input type="checkbox"/> Sou Pessoa Vinculada. <input type="checkbox"/> Não sou Pessoa Vinculada.	
Declaro para todos os fins que: (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição, e (ii) recebi e tenho conhecimento do inteiro teor do Prospecto Preliminar e do Regulamento do Fundo. _____ <i>Subscritor</i> (p.p. Coordenador Líder / Coordenador Contratado / Corretora Consorciada / Participante Especial)	Assinatura e Carimbo do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado da Corretora Consorciada ou do Participante Especial: _____ (Coordenador Líder / Coordenador Contratado / Corretora Consorciada / Participante Especial)
Testemunhas _____ Nome: CPF:	_____ Nome: CPF:

FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nº [•]

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, "Oferta", "Cotas", "Primeira Emissão" e "Fundo"), composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando a Oferta o valor total inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complem.
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone
E-mail					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

Emissão	Quantidade	Preço Unitário - R\$	Valor Total - R\$
1ª	[•]	100,00	[•]

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/> Em dinheiro			
<input type="checkbox"/> Em cheque	Nº do cheque:	Nº do Banco:	Nº Agência:
<input type="checkbox"/> Depósito em conta	Nº da conta:	Nº do Banco:	Nº Agência:

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância de R\$ [•] ([por extenso]) relativa à integralização das Cotas subscritas.	
Local / Data	Assinatura dos representantes do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado Participante Especial ou da Corretora Consorciada

Anexo I

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Eu, [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], neste ato representado por [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO OU DA CORRETORA CONSORCIADA OU PARTICIPANTE ESPECIAL], na qualidade de investidor do FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.329.029/0001-14 (“Fundo”), administrado pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 (“Administrador”), devidamente credenciado para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 4.341, de 30 de maio de 1997, tendo o Sr. Eduardo Teixeira Ribeiro como diretor responsável pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do Prospecto da Distribuição Pública de Cotas do Fundo (“Prospecto”), ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os encargos de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido.
- II. Estou de acordo e ciente de que:
 - a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
 - b) a Rentabilidade Alvo do Fundo 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. Ainda, estou ciente de que diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no Regulamento e no Prospecto da Oferta;
 - c) não obstante a adoção, por parte do Administrador, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos à riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos devedores dos Empreendimentos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
 - d) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas;

- e) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas por 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, sendo vedada a colocação junto a clubes de investimento;
 - f) o Administrador, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo;
 - g) a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo; e
 - h)
- III. Fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;
- IV. Tenho conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos relacionados ao investimento nas Cotas;
- V. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em Cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Cotistas de fundos de investimento;
- VI. Obrigo-me a prestar ao Administrador e/ou à respectiva Instituição Participante da Oferta quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;
- VII. Autorizo expressamente a Instituição Participante da Oferta com a qual realizei o pedido de reserva de Cotas do Fundo a fornecer ao Administrador cópia de toda minha documentação cadastral, bem como de toda e qualquer informação relativa ao Fundo e às movimentações financeiras por mim solicitadas;
- VIII. Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- IX. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seguinte e-mail ([*INSERIR*]) e/ou para o seguinte endereço [*INSERIR*] aos cuidados do Sr. [*INSERIR*], sendo que me comprometo a informar ao Administrador qualquer alteração desse e-mail, endereço e/ou da pessoa de contato;
- X. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e
- XI. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento e/ou no Prospecto do Fundo.

[Local], [data].

[NOME DO INVESTIDOR]

Investidor

neste ato representado por [COORDENADOR LÍDER / COORDENADOR CONTRATADO / CORRETORA CONSORCIADA / PARTICIPANTE ESPECIAL]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo I-B à Procuração

Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

ANEXO VII

Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – 1ª emissão de Cotas Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário FII

O estudo de viabilidade referente à Oferta Pública do Fundo de Investimento Imobiliário – Fator IFIX FII foi elaborado pela instituição administradora do Fundo (Banco Fator) na data de 15 de Março de 2013, visando simulação do comportamento da carteira do FUNDO desde a criação do índice em Setembro de 2012. O objetivo do estudo é estimar o tempo necessário para a alocação dos recursos, bem como o retorno projetado ao cotista.

PREMISSAS

1. Composição da carteira do IFIX

Para este estudo, utilizou-se como referência a carteira do IFIX divulgada em Janeiro de 2013, composta por 49 fundos imobiliários com as seguintes participações:

Código	Fundo	Part. (%)	Código	Ação	Part. (%)
ABCP11	FI ABC WOB	3,892	HGR111	FI CSHGHSF	1,572
AET111	FI AFSAPAR	0,589	HIG111	FI CSHG LOG	2,911
ALN11B	FI TORRE AL	2,589	HGRE11	FI HG REAL	10,611
BBF11B	FI BB PROG1	3,807	HTMX11B	FI HOTEL MX	1,706
BBRC11	FI BB CORP	1,706	KR1111	FI KNEA	9,015
BBV211	FI C JARDIM	4,114	MAJ11B	FI MAX BET	0,481
BCFF11B	FI BC FFI	1,999	MDF111	FI MFRIC BR	0,906
BNC11B	FI BNBK LC	0,843	MSHP11	FI LARGO 13	0,353
BRCR11B	FI BC FUND	11,274	NOF111	FI NAOI RJH	1,765
CHES11B	FI CERESP	1,737	NOLU11B	FI LOURDES	1,502
CSHC11	FI CSHG BC	0,862	ONEF11	FI THE ONE	0,643
CXTL11	FI CX TRX	0,354	PLR111	FI POLO I	0,998
EURO11	FI EUROPAR	0,712	PDDP11	FI O PEDRO	1,042
FAED11B	FI ANH EDUC	0,54	PRSV11	FI P VARGAS	1,916
FANB11B	FI ALMIPANT	1,802	RDS111	FI RD GSB I	0,59
FCPL11B	FI CAMPUSFL	1,344	RPR111	FI RPPRIME1	0,348
FEXC11B	FI EXCELLEN	1,287	RBRD11	FI RB B	0,937
FFCJ11	FI FICJ RC	1,682	RDES11	FI RD ESCB	0,592
FIB111	FI INDL BR	1,726	SHP1111	FI HSGENOP	2,445
FIP11B	FI RD CAP I	1,033	THRA11B	FI BM THEPA	0,954
FUMA11	FI S F LWA	1,002	TRXL11	FI TRX LOG	1,244
FLRP11B	FI FLORIPA	1,002	VRTA11	FI FATOR VE	0,346
FPAB11	FI A BRANCA	0,294	WPLZ11B	FI W PLAZA	0,519
HCR11B	FI CRANCA	2,171	XPGA11	FI XP GAA	0,775
HGR511	FI CSHGSHOP	0,402			

2. Análise de Mercado Secundário e Velocidade de Alocação

Utilizando como premissa um volume captado de R\$ 100.000.000,00, considerou-se que o fundo limitaria sua participação no mercado secundário em até 15% do volume médio mensal de negociação de cada fundo isoladamente, dessa maneira a atuação do fundo no mercado secundário não causaria pressão relevante de preço nas negociações das cotas.

Código	Volume Médio Mensal*	Código	Volume Médio Mensal*
ABCP11	83.232	HGRE11	21.798.699
AET11	6.938.464	HTMX11B	5.831.024
ALM11B	2.008.821	KBR11	38.691.223
BDF11B	3.124.105	MAX11B	1.182.932
BDRC11	2.044.580	MRRF11	1.996.226
BBV11	3.700.424	MSP11	376.121
BCFF11B	22.655.050	MSL11B	1.727.093
BMLC11B	1.095.514	PQDF11	2.084.928
BRUR11	49.623.000	PRSV11	2.069.115
CHES11B	5.836.350	RGS11	1.286.608
HGER11	2.121.000	RBP11	489.652
CXTL11	678.679	RBRD11	964.093
FUND11	420.606	SHP11	477.982
FAED11B	654.050	THRA11B	1.787.214
FAMB11B	2.533.300	TRXL11	2.574.121
FCL11B	2.628.941	WPLZ11B	2.625.687
FEXC11B	5.779.679	XPGA11	15.217.383
FFC11	1.824.435	XORF11	19.780.125
FIB11	170.399	ONEF11	2.309.002
FIP11B	455.977	PLB11	560.798
FLNA11	391.186	RDCS11	1.512.230
FLRP11B	2.421.274	VETA11	2.376.322
FPAD11	720.363	BEPD11	253.261.740
HCR11B	287.217	SAAG11	60.058.798
HGBS11	15.580.096		
HGJHT11	1.292.459		
HGAG11	3.227.613		

2.1 Expectativa de velocidade de alocação

	Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6
% alocação de Recursos	33,65%	52,58%	63,06%	72,64%	83,61%	83,83%	85,38%

Ativos de Liquidez

O estudo de viabilidade leva em consideração a aplicação em ativos de liquidez, tais como LCI's e Fundos de Renda Fixa, como alternativa de alocação do caixa disponível não distribuído aos cotistas. A taxa média de rendimento das aplicações nestes instrumentos foi definida em 95% do CDI.

1. Índices de Mercado

A expectativa de CDI utilizada neste estudo de 7,25% a.a. foi publicada no relatório Focus de 8 de Março de 2013.

2. Reinvestimentos

Neste estudo de viabilidade, considerou-se que o fluxo total proveniente das distribuições de resultados dos Fundos Imobiliários onde o FUNDO investe e os resultados apurados pelas aplicações em ativos de liquidez seriam distribuídos mensalmente aos investidores.

3. Resultados Obtidos

Como resultado do fundo, foram consideradas apenas as distribuições de resultados dos Fundos Imobiliários onde o FUNDO investe, e os resultados apurados pelas aplicações em ativos de liquidez, a projeção de rentabilidade não contempla nenhuma valorização das cotas adquiridas pelo fundo.

4. Despesas

4.1. Despesas referentes à Oferta Pública

Nº de Cotas	Valor da Cota	Montante Total	% em Valor da Emissão
1.000.000	100	R\$ 100.000.000,00 (Cem Milhões de reais)	
Comissão de Coordenação / Estruturação Colocação		R\$ 3.500.000,00 (tres milhões e quinhentos mil reais)	3,50%
Taxa de Registro CVM		R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil oitocentos e setenta reais)	0,08%
Custos de Publicações da Oferta (**)		R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	0,10%
Assessor Jurídico		R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)	0,13%
Outras Despesas (**)		R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	0,10%
Montante Total Líquido Captado		R\$ 96.092.130,00 (noventa e seis milhões noventa e dois mil cento e trinta reais)	96%

* o valor de 115 consiste no valor da cota na Data de Liquidação Financeira da Oferta

** custos estimados

*** Assumindo colocação integral das quotas do Fundo, excluídas as Quotas do Lote Suplementar e as Quotas Adicionais.


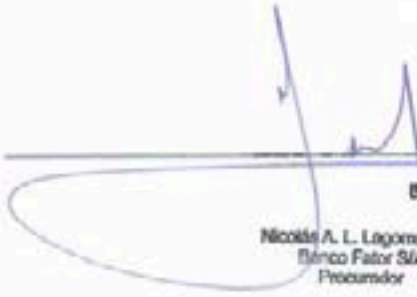
4.2. Despesas recorrentes

- Taxa de Administração de 0,4% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.
- 0,1% sobre o Patrimônio Líquido referente à outras despesas recorrentes (ex. Custódia e Auditoria)

5. Resultados

Após a realização do estudo de viabilidade, o retorno esperado do Fundo é de 14% a.a. com desvio padrão de 6,0% a.a.

(Página de Assinaturas 1/1 do ESTUDO DE VIABILIDADE realizado pelo Banco Fator S.A. (Administrador) – 1ª
emissão de Cotas Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário FII realizado em 15/03/2013)



Nicolás A. L. Lagonarino Banco Fator S/A Procurador	Banco Fator S.A	Paulo Vallani de Lima RG: 10.118.675-0 CPF: 147.331.908-08
---	-----------------	--

Anexo 1

ESTUDO DE VIABILIDADE – Simulação de Alocação (parte 1)

FUNDO	Mês 0		Mês 1				Mês 2				Mês 3			
	Financeiro	Qtd de Cotas	Valor da Posição	Movimentação de Caixa	Qtd de Cotas	Rendimento Total	Valor da Posição	Movimentação de Caixa	Qtd de Cotas	Rendimento Total	Valor da Posição	Movimentação de Caixa	Qtd de Cotas	Rendimento Total
AEFI11	960.921	8.119	949.148	21	8.119	6.983	932.119	8.764	8.196	7.048	950.718	819	8.203	7.054
ALMI11b	301.323	86	312.912	301.323	169	1.895	590.644	301.323	254	5.617	903.419	301.323	339	7.697
BBFI11b	468.616	110	459.245	468.616	223	2.425	879.962	468.616	341	7.510	1.376.256	468.616	458	10.058
BBRC11	306.687	2.493	301.950	171.100	3.906	383	433.206	4.073	3.943	605	465.274	401	3.946	634
BBVI11	555.064	4.237	537.268	555.064	8.615	3.664	1.017.384	555.064	13.315	11.513	1.514.530	555.064	18.194	15.732
BCFF11B	1.921.843	13.630	1.962.733	44	13.630	19.974	1.799.076	16.916	13.759	20.163	1.754.078	1.512	13.770	17.734
BMLC11B	164.327	1.279	158.585	164.327	2.604	1.061	315.074	164.327	3.962	3.288	507.136	164.327	5.246	4.354
BRCR11	7.443.450	48.495	7.395.440	1.674.635	59.476	40.396	9.153.342	86.065	60.035	50.009	9.256.216	7.977	60.087	50.052
CNES11B	755.452	5.522	745.512	755.452	11.118	4.775	1.423.137	210.510	12.763	11.036	1.633.647	1.408	12.774	11.045
HGCR11	318.150	283	312.494	318.150	571	2.630	622.083	317.718	862	8.018	969.978	836	863	12.944
CXTL11	101.793	98	102.184	101.793	195	694	200.851	101.793	294	2.088	299.406	101.793	394	2.016
FAED11B	92.108	576	101.318	92.108	1.099	593	169.248	92.108	1.697	1.748	257.961	92.108	2.303	0
FAMB11B	379.995	84	396.884	379.995	165	1.360	776.876	379.995	246	3.963	1.233.424	379.995	322	5.146
FCFL11B	394.341	309	377.330	394.341	633	2.567	759.021	153.899	761	6.314	931.940	803	761	6.320
FECC11B	866.952	6.518	899.414	396.587	9.393	10.255	1.239.833	11.658	9.481	14.916	1.227.788	1.058	9.489	12.402
FFCI11	273.665	137.520	280.541	273.665	271.670	1.590	532.473	273.665	411.295	4.754	814.364	273.665	549.510	13.021
FIIB11	25.590	72	26.343	25.590	141	169	51.573	25.590	211	499	78.231	25.590	281	665
FIIP11B	68.397	396	69.188	68.397	787	342	136.090	68.397	1.182	1.022	212.760	68.397	1.562	1.351
FLRP11B	363.191	365	361.731	116.809	483	3.212	465.985	4.381	487	4.289	458.181	395	488	4.293
FPAB11	108.054	251	110.794	108.054	496	653	203.510	108.054	760	1.976	312.325	108.054	1.023	2.680
HGBS11	2.337.014	992	2.252.664	2.337.014	2.022	13.347	4.399.621	977.888	2.471	33.238	5.436.820	4.685	2.473	33.391
HGUH11	193.869	139	182.711	193.869	287	1.227	402.452	193.869	426	3.748	596.747	193.869	564	5.135
HGLG11	484.142	373	480.788	484.142	748	2.982	949.970	484.142	1.129	9.034	1.451.050	484.142	1.506	12.048
HGRE11	3.269.805	1.792	3.156.929	3.269.805	3.647	19.757	6.379.318	2.451.735	5.049	55.679	8.810.856	7.593	5.054	57.105
HTMX11B	754.654	2.108	832.497	138.887	2.460	4.375	779.665	179.897	3.027	6.282	983.778	848	3.030	7.511
KNRI11	5.803.683	3.793	6.676.133	2.066.325	4.967	26.553	8.345.073	78.465	5.014	35.098	8.272.616	7.129	5.018	35.128
MAXR11B	177.440	148	188.530	177.440	287	866	336.118	177.440	439	2.570	513.996	177.440	590	3.281
MBRF11	299.441	229	318.711	299.441	445	2.111	587.454	299.441	672	6.181	880.848	299.441	900	8.283
MSHP11	56.418	105	59.617	56.418	204	261	118.178	56.418	302	749	169.177	56.418	402	1.087
PQDP11	312.739	199	308.559	312.739	401	1.893	629.315	312.739	600	5.705	930.023	27.783	618	5.602
PRSV11	460.367	321	455.238	460.367	645	2.719	915.605	460.367	969	8.217	1.375.972	460.367	1.293	12.415
RBGS11	192.991	2.218	186.115	192.991	4.519	1.013	379.558	192.991	6.816	3.111	562.257	192.991	9.156	4.237
RBPR11	73.449	1.149	75.803	73.449	2.261	1.094	149.478	73.449	3.373	3.212	212.809	73.449	4.537	4.958
RBRD11	144.614	1.915	147.487	144.614	3.794	717	286.601	144.614	5.708	2.138	423.795	53.576	6.429	2.411
SHPH11	71.697	109	67.454	71.697	224	307	134.663	71.697	344	970	204.640	71.697	464	1.300
THRA11B	268.082	2.505	266.829	268.082	5.023	1.879	523.862	268.082	7.593	5.695	801.055	268.082	10.134	0
TRXL11	386.118	3.196	373.301	386.118	6.502	2.498	753.632	386.118	9.834	7.687	1.127.949	254.737	12.055	9.156
WPLZ11B	393.853	5.432	402.002	393.853	10.755	4.527	774.345	393.853	16.225	13.521	1.171.443	278.752	20.086	6.450
XPGA11	480.461	3.913	430.380	55.312	4.415	3.287	483.484	4.546	4.457	3.744	507.596	437	4.461	3.792
MXRF11														
ONEF11														
PLRI11														
RDES11														
VRTA11														
BBPO11												4.952.485	49.525	
SAAG11														
Caixa Alocado	32.337.404		33.029.390				49.031.547				59.591.058			
Caixa Residual	63.754.726		64.109.027				46.924.681				36.567.778			
% do PL alocado	34%		52%				62%				71%			
Ativos	96.092.130		97.138.417				95.956.228				96.158.836			
Despesas			40.474				39.982				40.066			
Rendimentos			199.243,77				372.957,88				398.489,77			
Valor Patrimonial da Cota		100,00	101,0				99,8				100,0			
Distribuição por Cota			0,20735				0,38813				0,41470			
Rentabilidade Fundo mensal			1,2541%				-0,8329%				0,6266%			
Rentabilidade IFIX mensal			1,7595%				-2,0516%				0,3965%			
Rentabilidade Fundo acum.			1,2541%				0,4107%				1,0399%			
Rentabilidade IFIX mensal			1,7595%				-0,3281%				0,0671%			
Cota de Benchmark		100,00	101,5				99,1				99,1			

ESTUDO DE VIABILIDADE – Simulação de Alocação (parte 2)

FUNDO	Mês 4				Mês 5				Mês 6			
	Valor da Posição	Movimentação de Caixa	Qtd de Cotas	Rendimento Total	Valor da Posição	Movimentação de Caixa	Qtd de Cotas	Rendimento Total	Valor da Posição	Movimentação de Caixa	Qtd de Cotas	Rendimento Total
AEFI11	982.708	(6.676)	8.147	15.575	994.119	(2.206)	8.129	7.316	1.000.205	2.880	8.153	7.337
ALMI11b	1.289.583	301.323	419	15.187	1.632.772	301.323	496	10.982	1.884.503	301.323	575	13.026
BBFI11B	2.050.330	113.373	483	27.040	2.294.105	(5.091)	482	11.240	2.221.549	6.397	483	17.471
BBRC11	445.943	(3.030)	3.920	784	443.893	(985)	3.911	955	451.278	1.300	3.922	807
BBVJ11	2.090.335	555.064	23.025	38.330	2.739.803	555.064	27.690	23.944	3.184.382	68.639	28.287	24.460
BCFF11B	1.927.169	(13.092)	13.677	10.955	2.006.396	(4.452)	13.647	13.284	1.757.671	5.062	13.686	12.937
BMLC11B	671.463	96.911	6.003	0	749.164	(1.662)	5.990	4.971	748.700	2.156	6.007	4.986
BRCR11	9.319.473	(63.313)	59.679	49.712	9.429.228	(20.923)	59.546	57.164	9.199.894	26.493	59.718	57.329
CNES11B	1.735.969	(11.793)	12.687	21.120	1.728.616	(3.836)	12.659	10.946	1.689.968	4.867	12.695	10.978
HGCR11	1.057.109	(318.150)	603	17.102	735.942	(240.443)	406	4.061	485.366	1.398	407	3.259
CXTL11	396.465	69.420	464	3.328	465.885	(1.034)	463	1.348	462.538	1.332	464	1.593
FAED11B	367.342	92.108	2.881	2.977	458.009	92.108	3.460	3.614	531.433	92.108	4.060	4.181
FAMB11B	1.819.162	379.995	389	65.835	2.218.618	379.995	456	10.355	2.507.434	379.995	525	13.860
FCFL11B	918.276	(6.238)	756	6.277	979.344	(2.173)	755	6.263	935.669	2.694	757	6.281
FEXCI11B	1.266.803	(8.606)	9.425	7.215	1.185.627	(2.631)	9.404	6.823	1.202.650	3.463	9.431	11.511
FFCI11	1.099.020	273.665	686.342	8.132	1.358.958	273.665	824.557	9.769	1.616.132	189.446	921.213	0
FIIB11	110.527	25.590	346	822	135.112	25.590	411	871	160.294	25.590	477	1.111
FIIP11B	265.537	68.397	1.964	3.270	352.595	68.397	2.345	2.028	395.192	68.397	2.751	2.379
FLRP11B	452.721	(3.076)	485	8.528	434.625	(964)	483	4.254	357.758	1.030	485	4.679
FPAB11	447.995	108.054	1.270	6.348	552.241	108.054	1.518	4.022	649.670	108.054	1.770	4.709
HGBS11	5.458.819	(37.085)	2.457	61.310	5.637.916	(12.510)	2.451	33.091	5.441.569	15.670	2.458	33.186
HGJH11	846.483	193.869	694	6.311	1.068.095	193.869	819	0	1.278.353	193.869	944	8.682
HGLG11	1.942.722	484.142	1.881	15.427	2.441.914	442.101	2.222	18.442	2.799.584	8.062	2.228	18.495
HGRE11	9.045.859	(61.454)	5.019	110.075	9.185.174	(20.381)	5.008	57.092	8.861.803	25.519	5.023	57.257
HTMX11B	1.078.544	(81.272)	2.801	16.897	938.445	(2.082)	2.795	6.513	933.567	2.688	2.803	11.779
KNRI11	8.977.796	(60.992)	4.984	69.779	8.557.989	(18.990)	4.973	0	8.603.600	24.776	4.988	69.825
MAXR11B	728.604	177.440	734	4.848	903.109	177.440	878	5.260	1.080.198	177.440	1.022	27.860
MBRF11	1.172.187	198.302	1.053	9.684	1.484.169	(3.293)	1.050	9.662	1.456.730	4.195	1.053	9.690
MSHP11	235.274	56.418	499	2.112	311.584	23.713	536	2.378	332.615	958	538	2.107
PQDP11	976.376	(6.633)	614	10.802	969.129	(2.150)	612	6.380	964.529	2.778	614	7.011
PRSV11	1.855.737	71.357	1.343	12.409	2.070.787	(4.595)	1.340	12.274	1.969.716	5.672	1.344	0
RBGS11	769.073	161.897	11.083	13.570	908.804	(2.017)	11.058	5.510	884.670	2.548	11.090	0
RBPR11	299.368	73.449	5.650	6.144	380.331	73.449	6.741	23.128	456.341	73.449	7.826	6.631
RBRD11	488.622	(3.319)	6.386	4.663	504.395	(1.119)	6.371	2.292	513.534	1.479	6.390	2.441
SHPH11	290.271	71.697	579	1.622	390.925	71.697	685	1.960	506.486	71.697	782	3.560
THRA11B	1.093.459	268.082	12.619	9.464	1.362.172	93.760	13.487	10.115	1.436.375	4.136	13.526	0
TRXL11	1.428.495	(9.705)	11.973	9.468	1.430.763	(3.175)	11.946	8.940	1.379.803	3.973	11.981	9.161
WPLZ11B	1.626.950	(11.053)	19.949	6.121	1.575.999	(3.497)	19.905	6.875	1.497.062	4.311	19.962	10.394
XPGA11	507.275	(3.446)	4.430	6.757	525.893	(1.167)	4.421	4.421	514.558	1.482	4.433	4.433
MXRF11	-	1.994.546	17.269	18.823	2.081.235	(4.618)	17.230	17.230	1.994.600	5.744	17.280	10.368
ONEF11	-	345.750	317	665	342.578	248.980	548	1.203	577.865	1.664	549	1.206
PLRI11	-	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
RDES11	-	226.834	1.939	1.984	242.345	226.834	3.753	3.097	480.439	174.609	5.118	3.891
VRTA11	-	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
BBPO11	5.898.410	(912.046)	41.867	30.648	5.442.714	(361.753)	40.625	28.775	5.159.356	-	40.625	28.775
SAAG11	-	3.619.982	36.200	-	3.981.981	(933.404)	28.807	19.204	3.168.738	-	28.807	19.204
Caixa Alocado	73.434.250				83.633.494				83.734.376			
Caixa Residual	26.293.025				17.985.738				16.381.383			
% do PL alocado	82%				82%				84%			
Ativos	99.727.275				101.619.232				100.115.759			
Despesas	41.553				42.341				41.715			
Rendimentos	738.120,20				478.056,32				548.846,35			
Valor Patrimonial da Cota	103,7				105,7				104,1			
Distribuição por Cota	0,76814				0,49750				0,57117			
Rentabilidade Fundo mensal	4,4789%				2,3767%				-0,9392%			
Rentabilidade IFIX mensal	4,4354%				2,5691%				-0,9840%			
Rentabilidade Fundo acum.	5,5654%				8,0743%				7,0593%			
Rentabilidade IFIX mensal	4,5054%				7,1903%				6,1355%			
Cota de Benchmark	102,7				104,8				103,2			