

Informe Anual

Nome do Fundo:	FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	17.329.029/0001-14
Data de Funcionamento:	06/05/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRFIXXCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	365.972,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO FATOR S/A	CNPJ do Administrador:	33.644.196/0001-06
Endereço:	RUA DR RENATO PAES DE BARROS, 1017, 11º E 12ª ANDARES- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04530001	Telefones:	30499165
Site:	fator.com.br	E-mail:	recursosdeterceiros@fator.com.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: FAR - FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSUS LTDA	01.861.016/0001-51	RUA DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 - 11 E 12 ANDARES - SÃO PAULO	30496215
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A	60.701.190/0001-04	PRAÇA ALFREDO EDYDIO DE SOUZA ARANHA, 100 - TORRE ITAÚSA - SÃO PAULO - SP	30496215
1.3	Auditor Independente: BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES	54.276.936/0001-79	RUA MAJOR QUEDINHO, 90 - 3º ANDAR - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP	30496215
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO FATOR S.A	33.644.196/0001-06	RUA DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 - 11 E 12 ANDARES - SÃO PAULO	30496215
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			

	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	BBPO11	Renda	330.625,96	Capital
	BCRI11	Renda	55.774,27	Capital
	GGRC11	Renda	1.960.678,16	Capital
	KNCR11	Renda	462.463,78	Capital
	VISC11	Renda	1.651.650,00	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O Fundo distribuiu a título de rendimentos o equivalente a R\$7,3 por cota, o que representa um Dividend Yield de 7,49% considerando a cota de Fechamento de 2017 (R\$97,50).			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O Fundo possui basicamente dois tipos de ativos no seu patrimônio: A) Fundos de Recebíveis B) Fundos de Imóveis. Para os Fundos de Recebíveis: O ano de 2017 teve meses em que os índices de inflação (IGPM e IPCA) foram negativos e/ou próximos de 0, impactando diretamente nos resultados dos fundos, visto que parcela significativa dos ativos dos fundos estão lastreados em índices de inflação. Para os Fundos de Imóveis: o mercado imobiliário em um geral teve manutenção e queda de vacância em lajes comerciais, com manutenção dos preços de m². As incorporadoras ainda possuem muito estoque. Ambos os fatores pressionam o resultado deste tipo de fundo.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Para os Fundos de Recebíveis a perspectiva é que os índices de inflação voltem a patamares mais altos (próximos aos de 2016) impactando positivamente nos resultados dos ativos do fundo, e consequentemente no resultado deste. Para os Fundos de Imóveis a perspectiva é que o mercado imobiliário tenha redução na vacância em lajes comerciais e manutenção dos preços do m². A perspectiva é que as incorporadoras se desfaçam de parte do estoque agora em 2018, com a retomada da economia.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	APICE SECURITIZ 1ª Emissão - Série nº 79	1.628.470,55	SIM	0,00%
	RB CAPITAL CIA 1ª Emissão - Série nº 108	168.355,51	SIM	0,00%
	FII AESAPAR CI ER	1.501.335,24	SIM	0,00%
	FII BB PRGIICI ER	1.713.456,00	SIM	0,00%
	FII BC FFII CI	1.717.192,05	SIM	0,00%
	FII BEES CRICI ER	183.522,72	SIM	0,00%
	FII BC FUND CI	200.234,00	SIM	0,00%
	FII GEN SHOPCI ER	1.826.049,56	SIM	0,00%
	FII GGRCOVEPCI	1.224.649,40	SIM	0,00%
	FII CSHG LOGCI ER	718.505,00	SIM	0,00%
	FII CSHG LOGDM 1.247	71.900,28	SIM	0,00%
	FII HG REAL CI ER	2.556.000,00	SIM	0,00%
	FII HOTEL MXCI ER	2.346.980,00	SIM	0,00%
	FII JS REAL CI ER	2.003.348,40	SIM	0,00%
	FII KINEA RICI ER	2.848.182,48	SIM	0,00%
	FII MAXI RENCI ER	976.391,69	SIM	0,00%
	FII LOURDES CI ER	980.000,00	SIM	0,00%
	FII P VARGASCI	117.384,00	SIM	0,00%
	FII RB GSB ICI ER	409.758,40	SIM	0,00%
	FII RIONEGROCI ER	293.532,40	SIM	0,00%
	FII SANT AGECI ER	953.059,95	SIM	0,00%
	FII SDI LOG CI ER	230.711,65	SIM	0,00%
	FII SP DOWNTCI ER	1.122.615,15	SIM	0,00%
	FII VINCI SCCI ER	1.716.165,00	SIM	0,00%

	FII OLIMPIA CI ER	713.192,50	SIM	0,00%
	FII FATOR VECI ER	316.350,00	SIM	0,00%
	FII XP MACAE CI ER	2.772.252,21	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Os Ativos e os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulament��o em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf . A precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do CUSTODIANTE. No entanto, caso o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do CUSTODIANTE, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com o CUSTODIANTE, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletr�nico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão � disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 11 e 12 andares - Itai Bibi - São Paulo - SP - CEP: 04530-001 fator.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por fôrça deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotists poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br ;			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação � distância e envio de comunicação escrita ou eletr�nica de voto.			
	Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por fôrça deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotists poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br ;			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletr�nico.			
	0			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	Será devida pelo FUNDO uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, que será paga, diretamente, ao ADMINISTRADOR, até o 15� (decimo quinto) dia do mês subsequente � prestação dos serviços, remuneração mensal equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na m�dia diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração pelo Fundo, 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) mensais, reajustada anualmente, a partir de janeiro de 2013, pela variação positiva do IGP-M/FGV (�Taxa de Administra��o�). Além da Taxa de Administração, o FUNDO pagar� 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�).			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrim�nio contábil:	% sobre o patrim�nio a valor de mercado:	
	388.675,09	0,40%	0,40%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	PAULO VELLANI DE LIMA	Idade:	46
	Profissão:	ECONOMISTA	CPF:	14733190808

E-mail:	plima@fator.com.br		Formação acadêmica:	GRADUAÇÃO EM ECONOMIA, PUC SP	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	07/12/2015	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
BANCO FATOR S.A	12/2015 - Atual	Diretor de Recursos de Terceiros		Administração Fiduciária	
FAOR S.A CORRETORA DE VALORES	12/2015 - Atual	Diretor de Recursos de Terceiros		Administração Fiduciária	
FAR FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA	01/2008 - 12/2015	Gerente Processo de Operações		Administração Fiduciária	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	825,00	297.626,00	81,32%	79,53%	1,79%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	68.346,00	18,68%	0,00%	18,68%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br ;				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Não possui informação apresentada.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.fator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br ;				

15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos	
	5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---