

Demonstrações Financeiras

Fator IFIX Fundo de Investimento

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pelo Banco Fator S.A. - CNPJ: 33.644.196/0001-06)

16 de agosto de 2019 (data da transferência) com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e ao Administrador do
Fator IFIX Fundo de Investimento
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fator IFIX Fundo de Investimento (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 16 de agosto de 2019 (transferência da administração) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 16 de agosto de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 16 de agosto de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 16 de agosto de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Mudança de Administradora e Gestora do Fundo de investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de julho de 2019, foi aprovada a transferência da administração do Fundo para a BRL Trust Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a gestão para a para Rio Bravo Investimentos Ltda. a partir do fechamento das operações do dia 16 de agosto de 2019. As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 16 de agosto de 2019, elaboradas em decorrência do processo de transferência, não apresentam o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os investimentos em cotas de fundos de investimento representavam 98,04% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em cotas de fundos de investimento foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 28 de março de 2019, com uma opinião sem modificação sobre as demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 7 de janeiro de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC- RJ076328/O-2

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Balço patrimonial em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo				Passivo			
	<u>Nota Explicativa</u>	<u>16/08/2019</u>	<u>% PL</u>		<u>Nota Explicativa</u>	<u>16/08/2019</u>	<u>% PL</u>
Circulante		35.104	100,0 5	Circulante		17	0,05
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		521	1,48	Provisões e contas a pagar		17	0,17
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	521	1,48	Taxa de administração	5	8	0,09
				Outros		9	0,03
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		34.570	98,53	Patrimônio líquido	8	35.087	100,00
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	34.398	98,04	Cotas integralizadas		36.597	104,30
Certificados Recebíveis Imobiliário - CRI	4	172	0,49	(-) Gasto com colocação de cotas		(1.677)	(4,78)
				Lucros acumulados		167	0,48
Outros Créditos		12	0,03				
Dividendos		12	0,03				
Despesas antecipadas		1	0,00				
Taxa de fiscalização CVM		1	0,00				
Total do ativo		35.104	100,0 5	Total do passivo		35.104	100,05

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos resultados em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	16/08/2019
Composição do resultado do período	Explicativa	
Ativos financeiros de natureza imobiliária		3.104
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		6
Desvalorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		(7.858)
Rendimento de fundos de investimento imobiliário		9.179
Dividendos e juros de capital próprio		1.777
Outros ativos financeiros		312
Receita com operações compromissadas		312
Outras despesas		(546)
Taxa de administração	5	(264)
Auditoria e custódia		(88)
Taxa de Fiscalização CVM		(7)
Outras despesas		(187)
Lucro do período		2.870

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Prejuízos/Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>34.920</u>	<u>(1.623)</u>	<u>33.297</u>
Lucro líquido do período		-	2.870	2.870
Distribuição de resultado no período	7	<u>-</u>	<u>(1.080)</u>	<u>(1.080)</u>
Saldos em 16 de agosto de 2019		<u><u>34.920</u></u>	<u><u>167</u></u>	<u><u>35.087</u></u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.329.029/0001-14)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstrações dos fluxos de caixa em 16 de agosto de 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	16/08/2019
	<u>Explicativa</u>	<u>16/08/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		40
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(6)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII		1.765
Pagamento da taxa de administração e <i>performance</i>		(287)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia		(42)
Pagamento de taxa de fiscalização		(8)
Pagamento de despesas diversas		(21)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.441
Atividade de investimento		
Aquisição de fundos de investimento imobiliários - FII		(10.604)
Venda de fundos de investimento imobiliários - FII		9.928
Subscrição de fundos de investimento imobiliários - FII		(1.469)
IR Ganho de cotas de FI		(164)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(2.309)
Atividade de financiamento		
Rendimentos pagos	7	(1.256)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.256)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.175)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		2.696
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	521

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário - CVM, é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº. 516/11 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, iniciou as atividades em 8 de maio de 2013, com prazo indeterminado de duração e destina-se 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 e tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII”), bem como, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”) e Letras Hipotecárias (“LH”, sendo as Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH doravante designados em conjunto como “Ativos Alvo”) nos termos da sua política de investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas” e “Cotas”, respectivamente) uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 Brasil Bolsa Balcão (“IFIX” e “BM&FBOVESPA”, respectivamente), podendo o Fundo também realizar investimentos em ativos de liquidez, nos termos do disposto no regulamento.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 6.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador nem do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 01/01/2019 a 16/08/2019, sem comparação com o exercício anterior, em razão da transferência de administração mencionada na nota explicativa nº18.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo administrador em 7 de janeiro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a. Reconhecimento de receitas e despesas

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) **Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

Caixa e equivalente de caixa: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.

- **Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:**
 - (i) **Operações compromissadas** – São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- **Aplicações financeiras de natureza imobiliária:**
 - (i) **Certificados de Recebíveis Imobiliários** - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
 - (ii) **Cotas de fundos de investimento imobiliário:**
 - Negociados na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.
 - Não negociados na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo Administrador do fundo onde os recursos são aplicados.
 - (iii) **Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

d. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

(i) *Mensuração dos ativos financeiros*

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

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

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

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

(ii) *Reconhecimento de variações de valor justo*

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

e. Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) A metodologia utilizada para precificação dos CRIs e LCIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. O Administrador concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo e ativo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 16 de agosto de 2019 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

Operações compromissadas

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 16 de agosto de 2019 estão representadas por:

Descrição	Taxa de juros	Vencimento	16/08/2019
Nota do Tesouro Nacional (i)	5,88%	15/08/2022	521
Total			521

Operação compromissada são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

De natureza imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 16 de agosto de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Quantidade	Valor de Mercado	%(*)
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário FII	29.843	3.103	0,08%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	17.750	2.907	0,24%
Kinea Renda Imobiliária FII	13.485	2.104	0,06%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos	21.889	2.080	0,26%
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário FII	13.699	2.062	0,09%
JS Real Estate Multigestão - FII	18.114	1.982	0,22%

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário FII	17.270	1.855	1,29%
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário	16.500	1.816	0,20%
Kinea Índices de Preços FII	15.588	1.792	0,06%
CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	10.570	1.600	0,09%
FII Ubs (BR) Office	15.000	1.480	1,24%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	14.251	1.371	0,07%
Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo Renda FII	19.771	1.305	0,76%
GGR Covepi Renda FII	9.146	1.299	0,14%
Hedge Brasil Shopping FII	4.928	1.192	0,07%
SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII	12.167	1.028	0,68%
Pátria Edifícios Corporativos FII	10.000	973	0,67%
Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII	7.505	959	0,13%
Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate	7.398	792	0,41%
RB Capital General Shopping Sulacap FII	8.831	387	0,82%
FII Rio Bravo Renda Educacional	1.753	293	0,23%
SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	2.405	276	0,05%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro	3.160	272	0,12%
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	1.932	253	0,11%
Maxi Renda FII	22.670	246	0,05%
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário	1.950	241	0,09%
Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest	1.325	225	0,12%
XP Malls FII	1.500	168	0,02%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	6.869	167	0,09%
FII Grand Plaza Shopping	1.000	88	0,01%
TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário	7.686	54	0,43%
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário	5.402	14	0,07%
JS Real Estate Multigestão - FII	13.324	8	0,16%
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário	1.890	8	0,08%
	356.571	34.398	

- (*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Certificados Recebíveis Imobiliário (CRI)

Em 16 de agosto de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados Recebíveis Imobiliário:

Título	Securitizadora	Vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor
CRI	RB Capital Securitizadora S.A.	17/09/2025	CDI + 0,15%	171	172
Total				171	172

5. Remuneração da administração

Taxa de administração

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

É devida pelo Fundo uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que será paga, diretamente, ao Administrador, até o 15º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, remuneração mensal equivalente a: (i) 0,40% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, 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 mensais, reajustada anualmente, a partir de janeiro de 2013, pela variação positiva do IGP-M/FGV (“Taxa de Administração”).

No período de 01 de janeiro a 16 de agosto de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 264 a título de despesa com taxa de administração, restando saldo a pagar no montante de R\$ 8.

Taxa de performance

Além da taxa de administração o Fundo paga semestralmente ao Administrador, a contar da data de início de sua negociação em ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período (“taxa de performance”).

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:

$$Bd = (Bd-1 - R) \times IFIXd / IFIXd-1$$

Onde:

Bd = *Benchmark* do dia da apuração

Bd-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.

IFIXd = Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgados pela BM&FBovespa

no dia da apuração.

IFIXd-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:

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

$$Pd=0,2 \times (Vd - Bd)$$

Onde:

Pd = Taxa de *performance* devida à Gestora

Vd = Valor de fechamento da cota de mercado do Fundo na BM&FBovespa no dia da apuração

Bd = *Benchmark* do dia da apuração

A Taxa de *performance* devida à Gestora será cobrada no 1º dia útil do mês subsequente ao término de cada semestre. 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*.

A Taxa de *performance* será paga por período, no mínimo, semestral.

No período de 01 de janeiro a 16 de agosto de 2019 não houve apropriação a título de taxa de *performance*.

6. Riscos associados ao Fundo

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

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.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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

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

- (iii) **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

- (v) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** Apesar de o Fundo destinar seus recursos preponderantemente a investimentos em Ativos Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da sua carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível que durante a existência do Fundo os Ativos Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados ou possuam investimentos,

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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 472, poderá não ser possível ao Administrador adquirir para a carteira do Fundo as Cotas de FII dos Fundos de Investimento Imobiliário que compõem o IFIX na proporção que estas representam na carteira teórica do IFIX, uma vez que: (i) as cotas de tais Fundos de Investimento Imobiliário podem representar percentual superior a 10% (dez por cento) da referida carteira teórica; (ii) poderá não haver liquidez e/ou negociação de Ativos Alvo em mercado secundário; e (iii) podem ocorrer outros fatores exógenos ao controle do Administrador que impeçam ou inviabilizem a realização dos investimentos do Fundo. Assim, poderá não ser possível ao Fundo replicar a carteira teórica do IFIX, sendo que sua rentabilidade não estará atrelada integralmente à carteira teórica do IFIX, acarretando os riscos daí decorrentes.
- (vii) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento.

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

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.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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 dos 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.

- (viii) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento durante o período de alocação em Ativos Alvo:** Após o início do funcionamento do Fundo, o Administrador buscará realizar a alocação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, nos termos da sua Política de Investimento. Assim, haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data em que a carteira do Fundo será composta, de forma preponderante, por Ativos Alvo. Desta forma, durante o referido período, os recursos captados pelo Fundo serão inicialmente aplicados nos Ativos de Liquidez, e o Administrador poderá enfrentar dificuldades para encontrar Ativos Alvo de modo a atender o objetivo do Fundo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.
- (ix) **Risco de concentração de propriedade de Cotas:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas a ser subscritas ou adquiridas por um único Cotista, observado que poderá haver valores mínimo e máximo de investimento por investidor no âmbito das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar ou adquirir no mercado secundário parcela substancial das Cotas de determinada Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos FII ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FII e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o FII conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

- (x) **Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída. Além disso, os Cotistas não terão direito de preferência para a aquisição de novas cotas quando da realização de sua emissão, exceto quando aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão, observado o disposto no Regulamento do Fundo, acarretando os riscos daí decorrentes.
- (xi) **Risco relativo à não divulgação e/ou extinção do IFIX:** Na eventualidade de ocorrer a não divulgação e/ou a extinção do IFIX, não será possível parametrizar a rentabilidade das Cotas do Fundo de acordo com o referido índice, com os riscos daí decorrentes. Nessa hipótese, o Administrador do Fundo convocará a Assembleia Geral de Cotistas a fim de alterar a política de investimento do Fundo, nos termos do Regulamento.
- (xii) **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor de Investimentos, do Escriturador, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Consultor de Investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).
- (xiii) **Riscos do prazo:** As Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado no caso das Cotas de FII), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo 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.

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

- (xv) **Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo:** considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em Cotas de FII, dentre outros Ativos Alvo, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos (“Fundos Investidos”), incluindo mas não se limitando aos seguintes:
- a. **Risco da administração de imóveis por terceiros:** Os Fundos Investidos poderão ter por objetivo a aquisição e a locação dos Imóveis, através da aquisição dos imóveis e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo Administrador dos Fundos Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo Fundo Investido aos seus cotistas.
 - b. **Risco de sinistro e de inexistência de seguro:** Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis dos Fundos Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
 - c. **Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Fundos Investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar em majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades dos Fundos Investidos e a sua rentabilidade.
 - d. **Risco inerente à propriedade de imóveis:** Os imóveis que compõem o patrimônio dos Fundos Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais Fundos Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.
 - e. **Risco de desapropriação:** Por se tratar de investimento preponderante em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos Fundos Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos Fundos Investidos e/ou prejudicar de maneira

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, 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 rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis.
- (xvi) **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.
- (xvii) **Riscos tributários:** A Lei nº 8.668/93, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda sobre a sua receita operacional. Porém a Lei nº 9.779/99 dispõe que se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, perdendo a isenção mencionada anteriormente, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

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

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

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

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

- (xviii) **Risco jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xix) **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de valorização das Cotas do Fundo.
- (xx) **Risco relativo ao estudo de viabilidade:** O Administrador é o responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira referentes às Emissões de Cotas, os quais podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, com os riscos daí decorrentes.
- (xxi) **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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. Os resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia de cada mês subsequente ao mês de aferimento, a título de antecipação do resultado do semestre a ser distribuído, com base na posição dos cotistas no último dia útil do mês de aferimento, 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.

No período findo em 16 de agosto de 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	16/08/2019
Caixa líquido das atividades operacionais	1.441
Resultado mínimo à distribuir (95%)	1.368
Rendimentos apropriados no período	1.080
Pagamento no período (valores brutos)	
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	176
Resultado do período distribuído	1.073
Total pago no período	1.256
Resultado do período a distribuir	

8. Patrimônio Líquido

a. Cotas de investimento

Com vistas à constituição do Fundo, a primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada no montante de até R\$ 100.000, divididos em 1.000.000 de cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em série única (“Primeira emissão”), as quais são objeto de oferta pública 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”). 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.

Em 16 de agosto de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 365.972 cotas, com valor unitário de R\$ 95,8729957, totalizando R\$ 35.087.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

9. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código FIXX11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2019
31/01/2019	82,98
28/02/2019	82,50
29/03/2019	84,10
30/04/2019	88,00
31/05/2019	87,31
28/06/2019	82,80
31/07/2019	87,23
16/08/2019	87,50

10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 16 de agosto de 2019 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 7,84%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período findo em 16 de agosto de 2019 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 46,41%.

11. Encargos debitados ao Fundo

	16/08/2019	
	Valor	%
Taxa de administração e <i>performance</i>	264	0,77
Auditoria e custódia	88	0,26
Taxa de fiscalização CVM	7	0,02
Demais despesas	187	0,55

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

Total despesas administrativas	546	1,60
--------------------------------	-----	------

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período findo em 16 de agosto de 2019, no valor de R\$ 34.286.

12. Tributação

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra ao Administrador do Fundo.

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os títulos, valores mobiliários e derivativos estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

15. Transações com partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas no período findo em 16 de agosto de 2019.

16. Mensuração ao valor justo

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

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

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

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

- (a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 16 de agosto de 2019:

16/08/2019

Ativos

				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Operações compromissadas	521	-	-	521
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	34.398	-	-	34.398
Certificado Recebíveis Imobiliário	-	172	-	172
Total do ativo	34.919	172	-	35.091

Em 16 de agosto de 2019 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Fator IFIX Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 16 de agosto de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor quando indicado de outra forma)

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que o Administrador, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Eventos subsequentes

31/07/2019 – Assembleia Geral de Cotistas deliberou pela substituição das instituições responsáveis pela Administração do fundo de Banco Fator S.A. para BRL Trust Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e de gestão de Banco Fator S.A para Rio Bravo Investimentos Ltda., bem como todos os atos pertinentes a tal substituição e a alteração do regulamento para enquadrá-lo aos padrões do novo Administrador, com vigência em 19/08/2019.

* * *

Luiz Carlos Altemari

Contador CRC 1SP165617

Paulo Vellani de Lima

Diretor responsável