

FATOR IFIX

Fundo de Investimento Imobiliário

90%



90%

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

CNPJ/MF nº 17.329.029/0001-14

ADMINISTRAÇÃO



BANCO FATOR S.A.

CNPJ/MF nº 33.644.196/0001-06

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, São Paulo - SP

Código ISIN das Cotas: BRFFXCTF004

BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 (“**Administrador**” e “**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição administradora e intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do **FATOR IFIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.329.029/0001-14 (“**Oferta**”, “**Cotas**”, “**Primeira Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), comunica o início da distribuição pública de 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**”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), sendo o montante total da Oferta, na Data de Emissão, correspondente a:

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

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 rito 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 da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 0001387801, que aprovou a primeira emissão e a realização da Oferta (“**Regulamento**” e “**Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento**”, respectivamente). 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 (“**CRIs**”), letras de crédito imobiliário (“**LCI**”) e letras hipotecárias (“**LH**”), sendo as Cotas de FII, os CRIs, as LCIs e as LHs 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 uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“**Rentabilidade Alvo**”), divulgada pela BM&FBOVESPA. Além dos Ativos Alvo, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez (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), para atender suas necessidades de liquidez. A **Rentabilidade Alvo acima descrita não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador**. Maiores informações a respeito da política de investimento do Fundo encontram-se descritas no prospecto da Oferta Pública (“**Prospecto**”), o qual poderá ser obtido nos endereços contidos no item 3 abaixo.

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta Pública e negociação das Cotas: As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, sob o regime de melhores esforços, por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, sob responsabilidade do Coordenador Líder. 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**”), após sua integralização pelo seu cota, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, nos termos do Regulamento. **A Oferta das Cotas foi registrada na CVM em 25 de abril de 2013, sob o nº CVM/SRE/RFI/2013/015, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e da Instrução CVM nº 400/03. Quantidade e valor das cotas do Fundo:** A Oferta compreende a distribuição pública de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). 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 acima prevista poderá ser aumentada, seja em 35% (trinta e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar. Conforme deliberado no Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento, 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), (“**Distribuição Parcial**”). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. A Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atingiram o montante definido para a Distribuição Parcial, acima previsto. 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 acresdos dos rendimentos líquidos auferidos por tais cotas. **Regime de Investimento:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com o objetivo de proporcionar aos investidores uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“**Rentabilidade Alvo**”), divulgada pela BM&FBOVESPA. Além dos Ativos Alvo, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez (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), para atender suas necessidades de liquidez. A **Rentabilidade Alvo acima descrita não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador**. Maiores informações a respeito da política de investimento do Fundo encontram-se descritas no prospecto da Oferta Pública (“**Prospecto**”), o qual poderá ser obtido nos endereços contidos no item 3 abaixo.

Objetivo da Oferta: O objetivo da Oferta é a distribuição pública de Cotas do Fundo, com o objetivo de proporcionar aos investidores uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“**Rentabilidade Alvo**”), divulgada pela BM&FBOVESPA. Além dos Ativos Alvo, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez (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), para atender suas necessidades de liquidez. A **Rentabilidade Alvo acima descrita não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador**. Maiores informações a respeito da política de investimento do Fundo encontram-se descritas no prospecto da Oferta Pública (“**Prospecto**”), o qual poderá ser obtido nos endereços contidos no item 3 abaixo.

Regime de Investimento: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com o objetivo de proporcionar aos investidores uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“**Rentabilidade Alvo**”), divulgada pela BM&FBOVESPA. Além dos Ativos Alvo, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez (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), para atender suas necessidades de liquidez. A **Rentabilidade Alvo acima descrita não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador**. Maiores informações a respeito da política de investimento do Fundo encontram-se descritas no prospecto da Oferta Pública (“**Prospecto**”), o qual poderá ser obtido nos endereços contidos no item 3 abaixo.

Regime de Investimento: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com o objetivo de proporcionar aos investidores uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“**Rentabilidade Alvo**”), divulgada pela BM&FBOVESPA. Além dos Ativos Alvo, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez (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), para atender suas necessidades de liquidez. A **Rentabilidade Alvo acima descrita não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador**. Maiores informações a respeito da política de investimento do Fundo encontram-se descritas no prospecto da Oferta Pública (“**Prospecto**”), o qual poderá ser obtido nos endereços contidos no item 3 abaixo.

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. Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do 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 poderá informar por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, 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 Instituição Consorciada, 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, presumir-se-á seu interesse em manter a reserva realizada, devendo ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva. **Subscrição e integralização das Cotas:** A subscrição das Cotas será realizada mediante a celebração dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas. No caso dos investidores que aderirem à Oferta durante o Período de Investimento, os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome de cada investidor, pelo Coordenador Líder da Oferta ou pelas Instituições Consorciadas, conforme o caso, nos termos do Pedido de Reserva. No caso dos investidores que aderirem à 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. A integralização/liquidação financeira das Cotas será realizada na Data de Emissão, em moeda corrente nacional pelo valor nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. As Cotas subscritas por investidores que não efetuem, na Data de Liquidação, o depósito dos valores atribuídos a elas, 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 aderiram à Oferta, provenientes de Falha. **Prazo:** O prazo máximo para colocação pública das Cotas será de até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do presente Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, desde que atendidas as condições para a Distribuição Parcial e a critério do Coordenador Líder. As Cotas que não forem subscritas durante a Oferta, provenientes de Falha, serão canceladas pelo Administrador, nos termos da regulamentação em vigor. **Inadequação da Oferta Pública:** O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo-se 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 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 investidores podem ter dificuldades para realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, antes da tomada de decisão de investimento. **Alteração das condições de aplicação em Cotas da Primeira Emissão:** 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 fundamentam, 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 presente 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 aceitos pedidos de inscrição de cotas que tenham sido originalmente feitos, e que declarem ter conhecimento das novas condições. O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os 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 poderá considerar referido investidor ter aceitado 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 acatantes, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas em qualquer desistência das Cotas inicialmente investidas, 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 for o caso. **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 oferta e cancelar o respectivo registro. A eventual suspensão ou cancelamento da oferta não será informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, 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, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis. **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. **Cronograma estimado de etapas da Oferta Pública:** segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta Pública, informando seus principais eventos:

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.	Distribuição do Aviso ao Mercado	05/04/2013
4.	Início das Apresentações a potenciais Investidores	08/04/2013
5.	Inicio 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 início 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 Valor Total da Oferta acrescido dos lotes adicional e suplementar 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 da CVM 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, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

COORDENADOR LÍDER



ESCRITURAÇÃO



CUSTÓDIA



ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONTRATADOS



PARTICIPANTES ESPECIAIS



CORRETORAS CONSORCIADAS



As Cotas 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 Fundo somente distribuirá os rendimentos a partir do mês subsequente ao da respectiva integralização de Cotas. O escriturador, será a 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 (“**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. Nos termos da Lei nº 9.779/99, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a elas ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo. 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 no 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) ao 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 cessar e negociação do referido direito de preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.

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

Para maiores informações e esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o prospecto do Fundo encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA para consulta e reprodução.

Coordenador Líder
BANCO FATOR S.A.
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At: Sr. Daniel Araújo Teixeira Soares
Tel.: (11) 3049-6116 - **Fax:** (11) 3842-5280
E-mail: dsouares@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_capitalis/renda_variavel/oferta_publica/373/373.html

Administrador
BANCO FATOR S.A.
Rua Dr. 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) 3049-9165 - **Fax:** (11) 3842-5280
E-mail: pvlma@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_capitalis/renda_variavel/oferta_publica/373/373.html

Comissão Contratada
FATOR S.A. - CORRETORA DE VALORES
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, CEP 04530-001, São Paulo - SP
At: Sr. Luiz Aloí
Tel.: (11) 3049-9435 - **Fax:** (11) 3842-5280
E-mail: laioi@bancofator.com.br
Website: www.fatorcorretora.com.br
Link para o Prospecto da Oferta: http://www.fatorcorretora.com.br/tools/popup.html?oferta=/corretora_valores/produtos/oferta_publica/373/373.html

Comissão de Valores Mobiliários (CVM)
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3233-8686
Website: <http://www.cvm.gov.br>

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000
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
Rua Sete de Novembro, nº 275, São Paulo - SP
Website: www.bmfbovespa.com.br/noticias/home/prospectos.aspx?idioma=pt-br

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder da Oferta e/ou à CVM.

As informações contidas neste Anúncio de Início estão em consonância com o Regulamento e com o Prospecto, porém não os substituem. O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento ao aplicar seus recursos, com especial atenção às informações que tratam do objetivo e Política de Investimento do Fundo, da composição da Carteira e das disposições do Regulamento e do Prospecto que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo e, conseqüentemente, o investidor, estão sujeitos.

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos, conforme descrito na seção “Fatores de Risco” do Prospecto. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Além disso, a rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura para o investidor.

As Cotas do Fundo não são destinadas a investidores que necessitam de liquidez em seus títulos. O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador e demais instituições prestadoras de serviços ao Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

As informações deste Anúncio de Início estão em conformidade com o Regulamento e com o Prospecto, mas não os substituem.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento ao aplicar seus recursos, principalmente as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como das disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto.

O Fundo não conta com garantia de seu Administrador, do Coordenador Líder da Oferta, Gestor de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador e das Cotas do Fundo a serem distribuídas.

A Oferta Pública terá início na presente data, qual seja, 26 de abril de 2013.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

LUZ DICI CLICAR