

Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Balanços patrimoniais	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado por Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 **Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 e sua Administradora, 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

Reapresentação das demonstrações financeiras do período anterior

Conforme nota explicativa nº 6, as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, estão sendo reapresentadas em virtude da correção dos tratamentos contábeis aplicados nos exercícios de 2018 e de 2019 relativos ao reconhecimento antecipado de receita proveniente de contratos de cessão de recebíveis imobiliários, os quais, previam condição de recompra e por essa razão, deveriam ser mantidos no passivo. 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 exercício 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.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Consideramos a avaliação do valor justo das propriedades para investimento como principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, o qual perfazia o montante de R\$ 288.800 mil em 31 de dezembro de 2020 (98,53% do patrimônio líquido), e pela complexidade inerente ao processo de avaliação e determinação do valor justo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) análises sobre as benfeitorias realizadas no imóvel durante o exercício social, por meio de amostra; (ii) com auxílio dos nossos especialistas, efetuamos a validação das premissas elaboradas e utilizadas por avaliador independente para mensuração do valor justo; e (iii) avaliamos a adequação das divulgações sobre as propriedades para investimento, incluídas nas notas explicativas.

De acordo com as evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, concluímos satisfatoriamente sobre as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo, assim como as divulgações das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 27 de abril de 2020 sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela 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, a administração 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 a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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:

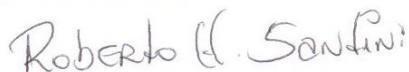
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- Obtemos 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 pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 exercício 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, 09 de junho de 2021.

A handwritten signature in black ink that reads "Roberto H. Santini".

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247-963/O-5

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

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2020		2019 (reapresentado)	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		4.844	1,65%	6.817	2,27%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.a	490	0,17%	73	0,02%
Disponibilidade		163	0,06%	4	0,00%
Cotas de fundos de investimento		327	0,11%	69	0,02%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		4.354	1,49%	6.744	2,25%
Valores a receber por venda de imóveis	5.b.iii	224	0,08%	1.743	0,58%
Estoque de imóveis acabados	5.b.ii	4.130	1,41%	5.001	1,67%
Outros ativos		-	0,00%	-	0,00%
<u>Não circulante</u>		288.800	98,53%	303.690	101,12%
Propriedades para investimento	5.a	288.800	98,53%	303.690	101,12%
Imóveis acabados		279.739	95,44%	295.460	98,38%
Em construção		9.061	3,09%	8.230	2,74%
Total do ativo		293.644	100,18%	310.507	103,39%
Passivo					
<u>Circulante</u>		526	0,18%	10.171	3,39%
Aluguéis antecipados	6	-	0,00%	8.300	2,76%
Rendimentos a distribuir		455	0,16%	-	0,00%
Créditos a identificar	5.d	20	0,01%	300	0,10%
Taxa de administração a pagar		19	0,01%	19	0,01%
Consultoria		14	0,00%	26	0,01%
Investimento em imóveis em construção		-	0,00%	1.467	0,49%
Distrato		-	0,00%	30	0,01%
Taxa de custódia		7	0,00%	7	0,00%
Auditoria		6	0,00%	17	0,00%
Taxa CETIP/SELIC		3	0,00%	2	0,00%
Cartório		2	0,00%	3	0,00%
Total do passivo		526	0,18%	10.171	3,39%
Patrimônio líquido		293.118	100,00%	300.336	100,00%
Cotas integralizadas		156.926	53,54%	143.501	47,78%
Lucros ou prejuízos acumulados		136.031	46,41%	156.674	52,17%
Cotas incorporadas - Goldx		161	0,05%	161	0,05%
Total do passivo e patrimônio líquido		293.644	100,18%	310.507	103,39%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2020	2019 (reapresentado)
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		5.677	8.315
Ajuste ao valor justo	5.a	(20.282)	27.365
Resultado com recompra de aluguéis	6	(800)	-
Resultado na venda	5.b.ii	64	-
Despesa com manutenção e conservação	5.a.iii	(44)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		(15.385)	35.680
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		29	50
Resultado líquido de outros ativos financeiros		29	50
Outras despesas	11	(551)	(628)
Serviços de sistema financeiro		(349)	(352)
Taxa de administração		(154)	(186)
Serviços técnicos especializados		(18)	(51)
Tributárias		(7)	(12)
Demais despesas operacionais		(23)	(27)
Resultado líquido do exercício		(15.907)	35.102
Quantidade de cotas		16.037	15.379
Resultado líquido por cota (em reais - R\$)		(992)	2.282

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Cotas incorporadas	Reservas	Resultado e destinações	Total
Em 31 de dezembro de 2018		133.301	161	126.718	-	260.180
Ajuste de exercícios anteriores	6	-	-	(5.146)	-	(5.146)
Em 01 de janeiro de 2019 (reapresentado)		133.301	161	121.572	-	255.034
Integralização de cotas no exercício	9.a	10.200	-	-	-	10.200
Resultado líquido do exercício		-	-	-	35.102	35.102
Transferência para reservas		-	-	35.102	(35.102)	-
Em 31 de dezembro de 2019 (reapresentado)		143.501	161	156.674	-	300.336
Integralização de cotas no exercício	9.a	13.425	-	-	-	13.425
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(15.907)	(15.907)
Ajuste de exercícios anteriores	6	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos no exercício	9.e	-	-	-	(4.736)	(4.736)
Transferência para reservas		-	-	(20.643)	20.643	-
Em 31 de dezembro de 2020		156.926	161	136.031	-	293.118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de aluguéis	5.677	8.315
Recebimento da venda de imóveis	2.110	153
Gastos com despesa de manutenção e conservação	(45)	-
Pagamentos de taxa de administração	(154)	(186)
Pagamento de consultoria	(208)	(199)
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	29	50
Pagamento de tributos	(7)	(12)
Demais pagamentos	(205)	(208)
Créditos a identificar	21	300
Caixa líquido das atividades operacionais	7.218	8.213
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(6.845)	(18.298)
Distrato	-	(120)
Caixa líquido das atividades de investimento	(6.845)	(18.418)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	13.425	10.200
Rendimentos distribuídos	(4.281)	(3.000)
Recompra de aluguéis	(9.100)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	44	7.200
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	417	(3.005)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	73	3.078
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	490	73
Aumento/Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	417	(3.005)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído em 9 de agosto de 2010 e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2010 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou shopping centers, galpões, para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; (ii) na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; (iii) na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 meses; e (iv) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos cotistas pelo: (a) pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou shopping centers, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida; (b) pelo aumento de valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo se destina a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do consultor imobiliário, do distribuidor, do custodiante ou do fundo garantidor de créditos — FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 09 de junho de 2021.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

c. 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta pelas Cotas de Fundo de Investimento.

Ativos financeiros mensurados ao Custo Amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e. Propriedades para investimento

• Imóveis em construção

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

• Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e/ou construção e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

f. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

g. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

4 Caixa e equivalente de caixa

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão assim representados:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos	163	4
Cotas de fundos de investimento (i)	327	69
Total	<u>490</u>	<u>73</u>

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Cotas de fundo de investimentos

Fundos	2020			2019		Saldo
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	
Bradesco FI Ref DI						
Federal Extra	26.942	12,1399	327	5.821	11,8568	69

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedade para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

Construção de Imóvel para ganhos futuros com recebimento de aluguéis, ou para apreciação de capital a longo prazo.

O empreendimento é denominado “Center Minas”, complexo comercial e de serviços que comunga com intervenções estruturais, tais como, via de acesso, pátio de estacionamento, entre outros equipamentos. O imóvel está situado à Rua Queluzita nº 401, Bairro Fernão Dias, Belo Horizonte, Minas Gerais, local denominado Fazenda do Retiro.

O empreendimento está sendo construído em imóvel de acordo com o contrato particular de cessão de direitos de uso de superfície de imóveis urbanos e outras avenças em que figuram a Center Minas Participações como cedente e o Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII como cessionário.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Relação dos imóveis

Detalhamos abaixo os quadros com as metragens de 2020 e 2019, de forma separada.

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m ²	Valor 2020	Valor 2019
Loja 101 - Bloco 1	Acabado	95.752	14.350,25	45.019	47.918
Loja 102 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	240	256
Loja 103 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	236	252
Loja 104 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	236	252
Loja 105 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	240	256
Loja 106 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	160	170
Loja 107 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	160	170
Loja 108 - Bloco 1	Acabado	95.752	236,56	742	790
Loja 109 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.647,78	5.220	5.502
Loja 110 - Bloco 1	Acabado	95.752	3.533,28	11.193	11.798
Loja 201 - Bloco 1	Acabado	95.752	368,76	1.168	1.231
Loja 202 - Bloco 1	Acabado	95.752	88,13	279	294
Loja 203 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.778,38	8.801	9.278
Loja 204 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.080,30	6.590	6.946
Loja 301 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.181,49	13.246	13.963
Loja 302 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.436,74	4.551	4.798
Loja 303 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.337	1.409
Loja 401 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.479,07	17.357	18.296
Loja 402 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.029,29	6.489	6.776
Loja 403 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.563,88	33.337	34.814
Loja 501 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.707,95	14.914	15.721
Loja 502 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.054,07	3.401	3.520
Loja 503 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.779,83	15.420	15.961
Loja 601 - Bloco 1	Acabado	95.752	832,59	2.686	2.780
Loja 602 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.362	1.409
Vagas 2º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	11.307,18	34.772	37.757
Vagas 3º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	9.676,79	30.858	32.313
Vagas 5º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	2.628,56	19.725	20.832
		Total:		279.739	295.460
Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m ²	Valor 2020	Valor 2019
Vagas 6º Pavimento - Bloco 1	Em Construção	95.752	6.783,61	9.061	8.230
Total				9.061	8.230

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iii. Atualizações das propriedades para investimento

As metodologias aplicadas nas avaliações dos imóveis, que estão prontos para uso, são as seguintes:

Além do método comparativo de dados de mercado, utilizar-se-á também, o método de custo de reposição, apurado através de orçamentos sumários, a partir dos índices publicados pelo SINDUSCON e/ou da Editora PINI, considerada a idade física e funcional, a provável vida útil remanescente e em especial, o estado de conservação de cada parte avaliada, dentre outros fatores (secundários) pertinentes

O trabalho de avaliação foi elaborado pela empresa APC – Avaliações Patrimoniais e Consultoria S/C LTDA, CGC: 01.447.086/0001-68 e registro no CREA 20.944/96 com data base em 31 de dezembro de 2020.

Os efeitos de ajuste do valor justo das propriedades para investimento foram de R\$ (20.282) no exercício de 2020 e de R\$ 27.365 no exercício de 2019, conforme apresentado na demonstração do resultado, sendo que tais montantes compreendem os efeitos dos valores justos dos imóveis acabados e em construção, conforme apresentado nos quadros de movimentação a seguir:

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

i. Imóveis acabados (para renda)

Saldo em 31/12/2018	<u>230.998</u>
(+) Transferido de imóveis em construção	19.890
(+) Ajuste ao valor justo	44.572
Saldo em 31/12/2019	<u>295.460</u>
(-) Ajuste ao valor justo	(15.721)
Saldo em 31/12/2020	<u>279.739</u>

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Imóveis em construção

Saldo em 31/12/2018	26.330
(-) Ajuste ao valor justo	(17.207)
(-) Transferência para imóveis para renda	(19.890)
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	18.298
(-) Investimento em imóveis em construção a pagar exercício anterior	(768)
(+) Investimento em imóveis em construção a pagar	1.467
Saldo em 31/12/2019	8.230
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	5.392
(-) Ajuste ao valor justo	(4.561)
Saldo em 31/12/2019	9.061

iii. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou despesas com manutenção e conservação de imóveis no total de R\$ 44 registrados na demonstração do resultado na rubrica “despesa com manutenção e conservação”. Não houve despesas manutenção e conservação dos imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Laudo de avaliação	6
Despesas com condomínios	20
Despesas com IPTU	18
Total:	44

b. Estoque

i. Relação dos imóveis

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m ²	Valor 2020	Valor 2019
Nº 401 - Bloco 2 - Tower	Estoque	95.752	9.164,18	-	5.001
Nº 401 - Bloco 2 - Tower - Sala 1009	Estoque	95.752	1.832,84	429	-
Nº 401 - Bloco 2 - Tower - Sala 2002	Estoque	95.752	1.832,84	174	-
Nº 401 - Bloco 2 - Tower - Sala 2005	Estoque	95.752	1.832,84	533	-
Nº 401 - Bloco 2 - Tower - Sala 2007	Estoque	95.752	1.832,84	298	-
Nº 401 - Bloco 2 - Tower - Sala 2110	Estoque	95.752	1.832,84	2.696	-
Total				4.130	5.001

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 está a seguir apresentada:

Saldo em 31/12/2018	<u>5.001</u>
-	-
Saldo em 31/12/2019	5.001
(-) Custo dos imóveis vendidos	(871)
Saldo em 31/12/2020	<u><u>4.130</u></u>

No exercício de 2020, tivemos o conhecimento de 2 contratos venda de imóveis, referente 2018 – imóvel, Global Tower – S2003 e S2004, adquirido IGR Participações no montante de R\$900 e 2019 – imóvel Global Tower – S2006, adquirido pela Locapav no montante de R\$ 335, onde foi necessária a provisão de R\$935 a receber, do valor citado o Fundo já recebeu o montante de R\$ 723.

Valor da venda	R\$ 935
Valor do custo	(R\$ 871)
Resultado na venda	R\$ 64

iii. Contas a receber por venda de imóveis

Saldo em 31/12/2018	<u>2.487</u>
(-) Valor recebido pela venda de imóveis	(153)
Saldo em 31/12/2019	<u><u>2.334</u></u>
(-) Valor recebido pela venda de imóveis	(2.110)
Saldo em 31/12/2020	<u><u>224</u></u>

c. Créditos a identificar

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu R\$ 20 que ainda não conciliados, identificados no balanço patrimonial como “créditos a identificar” (2019 – R\$300).

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

6 Reapresentação

i. Contextualização:

Contrato de cessão e recompra – Credencial – 04.01.2018

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 04 de janeiro de 2018 os cotistas presentes à assembleia, deliberaram por autorizar a negociação de ativos junto a partes relacionadas ao Gestor ou ao Administrador do Fundo para aprovar a cessão parcial de recebíveis imobiliários referente ao contrato de locação alusiva a 16 (dezesseis) aluguéis mensais entre setembro de 2020 a dezembro de 2021, com vencimento em cada dia 10 (dez), no valor total de R\$ 5.000.

Isto posto, conforme contrato de cessão de direitos creditórios e outros avenças (“contrato de cessão”) firmado entre o Fundo, na qualidade de cedente, e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“cessionário”), o Fundo cedeu parcialmente, com coobrigação – o qual se conclui que o Fundo reteve o risco – ao concessionário os recebíveis do período entre setembro de 2020 e dezembro de 2021, corresponde a 16 (dezesseis) meses, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês (“direitos creditórios”), decorrentes do “Instrumentos particular de contrato de locação de imóvel urbano para uso comercial sob sistema built-to-suit e outras avenças”, firmado entre Center Minas Participações S.A e Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, celebrado em 05 de abril de 2012 (“contrato de locação”) – o Fundo adquiriu do Center Minas Participações S.A através de escritura pública de compra de venda, firmada em 10 de maio de 2013, 80% (oitenta por cento) da fração ideal de 0,12787 do lote 04 (quatro), do quarteirão 97 (noventa e sete) correspondente à loja 01 do bloco 01 Power, Comercial Center Minas, e naquele ato aceitou e ratificou o contrato de locação como se originalmente tivesse firmado.

Neste contexto, o Fundo celebrou um contrato de antecipação de recebíveis, em 04 de janeiro de 2018, tendo recebido nesta data o valor de R\$ 5.000, o qual foi contabilizado inicialmente no passivo, sendo reconhecido no resultado em conformidade com o CPC30, mediante a retenção de risco exposta.

O valor do adiantamento de R\$5.000 ficou reconhecido conforme regime de competência de acordo com o valor presente da coobrigação.

Em 18 de dezembro de 2020 as partes resolvem incluir a cláusula 10.2 no contrato de cessão, com vistas a estabelecer a possibilidade de recompra dos direitos creditórios pelo cedente, nos termos seguintes:

“10.2 o cedente poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente em relação à totalidade de suas obrigações assumidas neste contrato, recomprar a totalidade dos direitos creditórios “recompra facultativa”, pelo preço de cessão, ajustado pelas taxas de desconto, nos termos da planilha constante no anexo I, aplicadas desde a data de pagamento do preço de cessão até a data da recompra facultativa, descontado os pagamentos mensais decorrentes do direito creditório realizados pelo locatário até a data da recompra facultativa (“preço de recompra facultativa”).

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Tendo em vista as disposições acima, exerce a recompra facultativa e recompra de recebíveis do contrato de locação referentes ao período de 04.01.2018 a 21.12.2020, junto ao cessionário, pelo preço de R\$ 5.242 (“preço de recompra original”).

Contrato de cessão e recompra – Júlio Alberto – 23.11.2018

Em 23 de novembro de 2018, foi celebrado o contrato de cessão, para estabelecer os termos e condições da cessão, pelo cedente ao cessionário, de créditos decorrentes do contrato de locação de imóvel urbano para uso comercial sob o sistema built-to-suit e outras avenças, firmado entre a Center Minas Participações S.A e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012 (contrato de locação), especificamente quanto aos recebíveis do período entre janeiro de 2022 e setembro de 2022.

Pela aquisição dos direitos creditórios o cessionário paga ao cedente, na data de assinatura do contrato, o montante total de R\$ 3.000, “preço de cessão” mediante crédito na conta, transitando diretamente no resultado do Fundo.

Em 18 de dezembro de 2020 as partes resolvem incluir a cláusula 10.2 no contrato de cessão, com vistas a estabelecer a possibilidade de recompra dos direitos creditórios pelo cedente, nos termos seguintes:

“10.2 o cedente poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente em relação à totalidade de suas obrigações assumidas neste contrato, recomprar a totalidade dos direitos creditórios “recompra facultativa”, pelo preço de cessão, ajustado pelas taxas de desconto, nos termos da planilha constante no anexo I, aplicadas desde a data de pagamento do preço de cessão até a data da recompra facultativa, descontado os pagamentos mensais decorrentes do direito creditório realizados pelo locatário até a data da recompra facultativa (“preço de recompra facultativa”).

Tendo em vista as disposições acima, exerce a recompra facultativa e recompra de recebíveis do contrato de locação referentes ao período de 18.12.2018 a 21.12.2020, junto ao cessionário, pelo preço de R\$ 3.858 (“preço de recompra original”).

Contrato de cessão e recompra – Credencial – 24.01.2020

Em 24 de janeiro de 2020, foi celebrado o contrato de cessão, para estabelecer os termos e condições da cessão, pelo cedente ao cessionário, de créditos decorrentes do contrato de locação de imóvel urbano para uso comercial sob o sistema built-to-suit e outras avenças, firmado entre a Center Minas Participações S.A e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012 (contrato de locação), especificamente quanto aos recebíveis do período entre outubro de 2022 e agosto de 2023.

Pela aquisição dos direitos creditórios o cessionário paga ao cedente, na data de assinatura do contrato, o montante total de R\$ 3.851, “preço de cessão” mediante crédito na conta, transitando diretamente no resultado do Fundo.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Em 18 de dezembro de 2020 as partes resolvem incluir a cláusula 10.2 no contrato de cessão, com vistas a estabelecer a possibilidade de recompra dos direitos creditórios pelo cedente, nos termos seguintes:

“10.2 o cedente poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente em relação à totalidade de suas obrigações assumidas neste contrato, recomprar a totalidade dos direitos creditórios “recompra facultativa”, pelo preço de cessão, ajustado pelas taxas de desconto, nos termos da planilha constante no anexo I, aplicadas desde a data de pagamento do preço de cessão até a data da recompra facultativa, descontado os pagamentos mensais decorrentes do direito creditório realizados pelo locatário até a data da recompra facultativa (“preço de recompra facultativa”).

Tendo em vista as disposições acima, exerce a recompra facultativa e recompra de recebíveis do contrato de locação referentes ao período de 21.01.2020 a 21.12.2020, junto ao cessionário, pelo preço de R\$ 4.325 (“preço de recompra original”).

Segue abaixo movimentação dos contratos:

	Cessão *		Recompra
04/01/2018	5.000	21/12/2020	5.242
18/12/2018	3.000	21/12/2020	3.858
	8.000		9.100
24/01/2020	3.851	21/12/2020	4.325

* Os valores recebidos por meio de cessão foram atualizados monetariamente até a data da recompra, sendo que estes perfaziam o montante de R\$ 8.300. Assim, considerando o valor pago pela recompra no montante de R\$ 9.100 o Fundo reconheceu valor de despesa no valor de R\$ 800 apresentada na demonstração do resultado.

ii. Efeitos decorrentes da reapresentação:

Durante o exercício de 2020, a administradora identificou que mantinha um valor a receber no montante de R\$ 591 que o Fundo já tinha recebido em exercícios anteriores, e um montante de R\$ 5.836 (*) que foi reconhecido no resultado como antecipação de aluguéis indevidamente os quais foram corrigidos pela reapresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados.

(*) A composição do saldo acima representa:

- R\$ 3.000 referente ao contrato de cessão do Júlio Alberto, transitado diretamente no resultado como receita de aluguel em 2018.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- R\$ 2.836, referente ao contrato de cessão do Credencial o qual foi contabilizado no passivo sendo reconhecido no resultado em conformidade em conformidade com o CPC30, mediante a retenção de risco exposta conforme regime de competência de acordo com o valor presente da coobrigação, sendo R\$ 1.555 (2018) e R\$ 1.281 (2019).

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras rerepresentadas:

Ativo	Nota	2019 (reapresentado)		Ajuste	2019	
		Valores	% PL		Valores	% PL
Circulante		6.817	2,27%	(591)	7.408	2,41%
Ativos financeiros de natureza não imo	4. a	73	0,02%	-	73	0,02%
Disponibilidade		4	0,00%	-	4	0,00%
Cotas de fundos de investimento		69	0,02%	-	69	0,02%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		6.744	2,25%	(591)	7.335	2,39%
Valores a receber por venda de imóveis	5. b. iii	1.743	0,58%	(591)	2.334	0,76%
Estoque de imóveis acabados	5. b. ii	5.001	1,67%	-	5.001	1,63%
Outros ativos		-	0,00%			
Não circulante		303.690	101,12%	-	303.690	99,00%
Propriedades para investimento	5. a	303.690	101,12%	-	303.690	99,00%
Imóveis acabados		295.460	98,38%	-	295.460	96,32%
Em construção		8.230	2,74%	-	8.230	2,68%
Total do ativo		310.507	103,39%	(591)	311.098	101,41%
Passivo						
Circulante		10.171	3,39%	5.836	4.335	1,41%
Aluguéis antecipados	6	8.300	2,76%	5.836	2.464	0,80%
Rendimentos a distribuir		-	0,00%	-	-	0,00%
Créditos a identificar	5. d	300	0,10%	-	300	0,10%
Taxa de administração a pagar		19	0,01%	-	19	0,01%
Consultoria		26	0,01%	-	26	0,01%
Investimento em imóveis em construção		1.467	0,49%	-	1.467	0,48%
Distrato		30	0,01%	-	30	0,01%
Taxa de custódia		7	0,00%	-	7	0,00%
Auditoria		17	0,00%	-	17	0,01%
Taxa CETIP/SELIC		2	0,00%	-	2	0,00%
Cartório		3	0,00%	-	3	0,00%
Total do passivo		10.171	3,39%	5.836	4.335	1,41%
Patrimônio líquido		300.336	100,00%	(6.427)	306.763	100,00%
Cotas integralizadas		143.501	47,78%	-	143.501	46,78%
Lucros ou prejuízos acumulados		156.674	52,17%	(6.427)	163.101	53,17%
Cotas incorporadas - Goldx		161	0,05%	-	161	0,05%
Total do passivo e patrimônio líquido		310.507	103,39%	(591)	311.098	101,41%

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b. Fatores de Risco

- (i) **Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (ii) **Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (iii) **Risco 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 das receitas provenientes da exploração dos ativos imobiliários. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos outros ativos.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais podem ser verificados em seu regulamento.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

9 Patrimônio Líquido

a. Subscrição e integralização

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do comitê de investimentos do Fundo, poderá propor a emissão de novas cotas, que será submetida à aprovação da assembleia geral de cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, conforme recomendação do comitê de investimentos, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Em caso de emissões de novas cotas, caberá ao Administrador, mediante prévia recomendação do comitê de investimentos, propor o critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, critério este que deverá ser aprovado pela assembleia geral de cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

No caso de emissão de novas cotas nos termos acima, será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo subscreveu e integralizou 658,840433 cotas no montante de 13.425 (2019 - 572,528732 cotas no montante de 10.200).

b. Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortização de cotas.

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas, após integralizadas, somente serão negociadas no mercado secundário, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela B3, a critério do Administrador.

Enquanto não estiverem efetivamente registradas para a negociação em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela B3, as cotas poderão ser negociadas de maneira privada.

Não houve negociação de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Para o cálculo destas distribuições, não foi levado em consideração o impacto auferido pela diferença entre os aluguéis cedidos (R\$ 11.851) e a recompra destes aluguéis (R\$ 13.425), efetuada em dezembro/2020.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado contábil	(15.907)	35.102
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	4.357	139
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	746	(86)
(+/-) Ajuste a valor justo	20.282	(27.365)
Resultado conforme regime de caixa	9.478	7.790
Valor distribuído no exercício	4.736	-
Valor pago no exercício	4.281	
Valor pago no exercício seguinte	455	-
Percentual distribuído (*)	50%	0%

(*) A baixa no percentual em 2020 e não pagamento de rendimentos em 2019 citados no quadro acima, está mencionado em assembleia citada na nota 12.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Data</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
31 de dezembro de 2020	18.277,1003	(6,98)
31 de dezembro de 2019	19.567,9051	14,51

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição das quotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

11 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2020		2019	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Consultoria	196	0,06%	226	0,08%
Taxa de administração	154	0,05%	186	0,07%
Taxa de custódia	63	0,02%	52	0,02%
Auditoria	18	0,01%	51	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	36	0,01%	36	0,01%
Advogados	20	0,01%	25	0,01%
B3/Selic	36	0,01%	21	0,01%
Tributos	7	0,00%	12	0,01%
Bolsa de valores	10	0,00%	10	0,00%
Outras despesas administrativas	11	0,01%	9	0,00%
Total:	551	0,18%	628	0,23%

Patrimônio líquido médio

311.955

270.251*

(*) Não houve alteração no patrimônio líquido médio de 2019, o mesmo não contempla o ajuste no PL rerepresentado de 31 de dezembro de 2019.

a. Remuneração do Administrador e do custodiante

i. Administrador

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,23% (vinte e três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o capital integralizado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do parágrafo abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de cotas os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 sendo certo que, nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, o valor mínimo mensal da taxa de administração será de R\$ 26, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de abril de 2010, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

ii. Custodiante

Pelos serviços de custódia e controladoria do Fundo, será devida ao custodiante uma remuneração equivalente a R\$5 mensais.

iii. Consultoria

Pelos serviços ora contratados o consultor financeiro fará jus ao recebimento do valor equivalente a 0,15% (quinze décimos por cento) ao ano, calculada sobre o capital integralizado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$15 (quinze mil reais).

12 Alterações no regulamento

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizado em 09 de julho de 2020, os cotistas representantes de 87,88% das cotas emitidas do Fundo resolveram, sem quaisquer ressalvas, por:

(i) Aprovar a retenção de R\$ 4.583.500,00 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e três mil e quinhentos reais) do valor total a ser distribuído do primeiro semestre de 2020, em função da necessidade da utilização dos recursos para o pagamento de custos relacionados às obras do empreendimento do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizado em 23 de janeiro de 2020, foi deliberado:

(i) Ratificar pela não distribuição aos cotistas de 95% dos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo, referentes ao segundo semestre de 2019, apurados segundo o regime de caixa, para fins de reinvestimento do montante no Fundo.

13 Política de divulgação das informações

A instituição administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O administrador coloca as informações à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores.

14 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto nas notas explicativas nº 10 e 11, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

Não temos conhecimento de demanda judicial contra o Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados 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 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Jorge Cezar Porciano Derossi
CRC-RJ 084173/O-1
Contador

José Alexandre Costa de Freitas
CPF: 008.991.207-17
Diretor responsável

* * *