

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ 11.044.355/0001-07

Código ISIN n.º BRSTRXCTF006

Código de Negociação B3 “STRX11”

Ref.: RETIFICAÇÃO DA CARTA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII (“FUNDO”), INSCRITO NO CNPJ/ME SOB Nº 11.044.355/0001-07, PARA DELIBERAR SOBRE AS MATÉRIAS OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS, ENVIADA EM 02 DE DEZEMBRO DE 2020 (“CONSULTA FORMAL”).

Prezado(a) Cotista,

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), nos termos do art. 21, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), do disposto na Deliberação CVM no 848, de 25 de março de 2020 e do Ofício- Circular nº 6/2020/CVM/SIN, serve-se da presente, para retificar a carta de consulta formal enviada aos cotistas do Fundo em 02 de dezembro de 2020, com a finalidade de incluir na ordem do dia das matérias a serem deliberadas a autorização pelos cotistas para a utilização do saldo a integralizar da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo para o pagamento da recompra dos direitos creditórios. Em virtude da retificação da carta de consulta formal enviada aos cotistas do Fundo, a data de realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas passou a ser o dia 18 de dezembro de 2020, em observância ao prazo mínimo de 15 (quinze) dias para disponibilização da documentação relativa à assembleia.

Nesse sentido, a consulta formal retificada com a inclusão da referida matéria na ordem do dia, tem por objeto consultá-lo a respeito das matérias a seguir indicadas, observada a legislação vigente e as disposições do Regulamento do Fundo (“Regulamento”).

(i) deliberar sobre a 6ª (sexta) emissão de cotas pelo Fundo, com valor nominal unitário correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do dia útil imediatamente anterior à data de deliberação, nos termos do art. 46, §1º, (i), do Regulamento, no montante total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, nos seguintes termos e condições:

- Volume Total da Emissão: O volume total da emissão será de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), não sendo admitida distribuição parcial;
- Preço de Emissão das Novas Cotas: O valor nominal unitário das Novas Cotas será equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do dia 17 de dezembro de 2020, dia útil imediatamente anterior à data de deliberação;
- Quantidade Total de Novas Cotas: Serão emitidas quantas Novas Cotas forem necessárias para o atingimento do volume total da emissão, de acordo com valor nominal unitário das Novas Cotas, que será apurado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do dia 17 de dezembro de 2020;
- Direito de Preferência: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: cinco (05) dias úteis contados da data de realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins

do exercício do Direito de Preferência: posição na data de realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas do Fundo integralizadas e detidas por cada cotista na data da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 3º (terceiro) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e

- Características: As Novas Cotas concederão aos seus titulares direitos idênticos aos das cotas do Fundo já existentes;
- (ii) deliberar sobre o aditamento ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, firmado entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 04 de janeiro de 2018 (“Contrato de Cessão 1”), ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios*, firmado entre o Fundo e o Sr. Júlio Alberto de Souto Lima, em 23 de novembro de 2018 (“Contrato de Cessão 2”), bem como ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios*, firmado entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 24 de janeiro de 2020 (“Contrato de Cessão 3”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de Cessão 2, os “Contratos de Cessão”), por meio dos quais foram cedidos os direitos creditórios decorrentes do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema Built-to-Suit e Outras Avenças*, celebrado entre a Center Minas Participações S.A. e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012, para disciplinar a locação atípica do imóvel localizado no Lote 04 (quatro), do quarteirão 97 (noventa e sete), correspondente à Loja 01 do Bloco 01 Power, Comercial Center Minas, de propriedade do Fundo (“Direitos Creditórios”), com a finalidade de disciplinar a recompra dos Direitos Creditórios, mediante o pagamento, em 21 de dezembro de 2020, de R\$ 5.241.869,23 (cinco milhões, duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 1, de R\$ 3.857.999,28 (três milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 2, e de R\$ 4.325.021,61 (quatro milhões, trezentos e vinte e cinco mil, vinte e um reais e sessenta e um centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 3, sendo certo que tais valores deverão ser ajustados caso a recompra dos Direitos Creditórios seja realizada em data posterior a 21 de dezembro de 2020, nos termos das minutas dos aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador;
- (iii) deliberar sobre a autorização para a utilização do saldo a integralizar da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, oferta esta que foi realizada com o intuito custear as obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de agosto de 2018 (“Quinta Emissão”), para realizar a recompra dos Direitos Creditórios, sendo certo que, após a recompra dos Direitos Creditórios, o saldo remanescente no caixa do Fundo será empregado para o custeio das obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo; e
- (iv) deliberar sobre a autorização ao Administrador para realizar todos os atos necessários à implantação das deliberações mencionadas acima, inclusive assinar os aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador.

A Consulta Formal será considerada válida com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo e as deliberações sobre as matérias da ordem do dia deverão ser tomadas dos votos dos Cotistas presentes, segundo ao artigo 20, caput, ICVM 472. Contudo, na forma da legislação aplicável os cotistas que estejam em conflito de interesse com o Fundo nas deliberações que serão objeto da consulta formal deverão se abster de votar ou apresentar o conflito para a que a sua participação seja aprovada pelos demais cotistas do Fundo.

Assim, a Administradora solicita a análise por V. Sas. e o seu posicionamento quanto à proposta ora formulada, até o dia 18 de dezembro de 2020, por meio do preenchimento da Manifestação de Voto, Anexo II da Proposta do Administrador,

devidamente assinada pelo Cotista, e do posterior envio via correio eletrônico através do e-mail assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br, incluindo no assunto e-mail “STARX – Consulta Formal”, acompanhada de cópias dos seguintes documentos (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto (RH, RNE, CNH); (b) se Pessoas Jurídicas: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração), bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do Fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração), bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representantes legal(is).

Informamos que o resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 02 (dois) dias úteis, contados do término do referido prazo para manifestação.

Por fim, esclarecemos que se adotou o formato de Consulta Formal para a aprovação das deliberações acima, com o objetivo de atender as orientações sanitárias para evitar a disseminação e contágio da COVID-19, e preservar, com prioridade, a saúde e integridade física dos envolvidos.

A Proposta do Administrador, as minutas dos aditamentos aos Contratos de Cessão (Anexo I da Proposta do Administrador), bem como o Modelo de Manifestação de Voto (Anexo II da Proposta do Administrador), estão disponíveis para consulta em:

- 1) Administradora: www.oliveiratrust.com.br (neste site, localizar e acessar o Canal do Investidor, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida selecionar “STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a Proposta do Administrador); e
- 2) CVM: www.cvm.gov.br (neste site, localizar e acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a Proposta do Administrador).

Ademais, o Administrador se coloca à disposição em caso de dúvidas ou esclarecimentos necessários para o exercício de voto.

Para tanto, seguem os dados de contato:

- OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. (Administrador):

Telefone: (21) 3514-0000

A/C: Paulo Sá / Thaís Souza.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 3 de dezembro de 2020.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administrador