

Starx Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ:11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

**Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro
de 2022 e 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do
Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
Belo Horizonte - MG

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("IDTVM"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva" 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 com ressalva

Conforme descrito na nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimento em propriedade para investimento no montante de R\$ 231.100 mil e que representava 97,26% do seu patrimônio líquido nessa data. Este investimento é contabilizado pelo seu valor justo determinado com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados, e que é preparado mediante emissão de laudo de avaliação elaborado por avaliador independente que envolvem elevado grau de julgamento. Durante nossos procedimentos de auditoria, identificamos inconsistências para determinação do fator de desconto e do período de desconto dos fluxos de caixa futuros. Desta forma, caso os ajustes fossem considerados na determinação do seu valor justo, o valor da propriedade para investimento seria de R\$ 258.164 mil, consequentemente, os saldos do investimento em propriedade para investimento e do patrimônio líquido estão apresentados a menor no montante de R\$ 27.064 mil em 31 de dezembro de 2022, bem como o resultado com ajuste a valor justo de propriedades para investimento também está a menor nesse mesmo montante no exercício findo nessa data.

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

Principais assuntos de auditoria

Exceto pelo assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório

Responsabilidade da administração do Fundo 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 do 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.

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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

Belo Horizonte, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP-281835/O-2

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.044.355/0001-07
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 18.945.670/0001-46
Balances Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
<u>Circulante</u>		7.790	3,28%	7.847	3,45%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5	1.738	0,73%	1.526	0,67%
Disponibilidade		1.738	0,73%	1.526	0,67%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		6.051	2,55%	6.321	2,78%
Valores a receber de aluguéis	6	2.702	1,14%	2.547	1,12%
Estoque de imóveis acabados	7	3.349	1,41%	3.638	1,60%
Valores a receber por venda de imóveis	7	-	0,00%	136	0,06%
<u>Não circulante</u>		231.100	97,26%	220.640	97,07%
Propriedades para investimento	8	231.100	97,26%	220.640	97,07%
Imóveis acabados		231.100	97,26%	220.640	97,07%
Total do ativo		238.890	100,54%	228.487	100,53%
PASSIVO	Notas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
<u>Passivo circulante</u>		1.282	0,54%	1.198	0,53%
Rendimentos a distribuir		1.197	0,50%	1.162	0,51%
Taxa de administração a pagar		27	0,01%	25	0,01%
Demais valores a pagar		58	0,02%	11	0,00%
<u>Patrimônio Líquido</u>	11	237.608	100,00%	227.289	100,00%
Cotas integralizadas		160.009	67,34%	159.754	70,29%
Reservas de Lucros		77.599	32,66%	67.535	29,71%
Total do passivo e patrimônio líquido		238.890	100,54%	228.487	100,53%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 11.044.355/0001-07
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 18.945.670/0001-46
Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

Composição do Resultado do Exercício	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	13	15.831	15.149
Ajuste ao valor justo propriedades para investimentos		10.460	(70.238)
Despesa com manutenção e conservação		(34)	(35)
Outras despesas de imóveis		(62)	(28)
Resultado líquido de propriedades para investimento		26.194	(55.152)
Imóveis em Estoque			
Resultado na venda de imóveis		-	25
Perdas com ajuste ao valor realizável líquido do estoque		(206)	-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		(206)	25
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		-	15
Resultado líquido de outros ativos financeiros		-	15
Outras despesas	14	(854)	(579)
Serviços de sistema financeiro		(92)	(131)
Taxa de administração	9	(310)	(205)
Serviços técnicos especializados		(291)	(46)
Demais despesas operacionais		(136)	(15)
Despesas Tributárias		(9)	(6)
Despesas com Consultoria		(16)	(176)
Resultado líquido do exercício		25.134	(55.691)
Quantidade de cotas		1.613.559	1.613.559
Resultado líquido por cota (em reais)		15,58	(34,51)
Rentabilidade do fundo sobre o Patrimônio Líquido		10,58%	-24,50%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 18.945.670/0001-46

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício:	25.134	(55.691)
Ajustes por:		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(10.460)	70.238
Perdas com ajuste ao valor realizável líquido do estoque	206	-
Total	14.880	14.547
(Aumento) / redução dos ativos operacionais:		
Valores a receber por venda de imóveis	136	88
Valores a receber de alugueis	(156)	(2.547)
Estoques de imóveis destinados a venda	-	492
Subtotal	(20)	(1.967)
Aumento / (redução) dos passivos operacionais:		
Taxa de administração a pagar	2	(9)
Demais valores a pagar	47	(26)
Subtotal	49	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.908	12.545
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento em acabados	-	(2.078)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(2.078)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	2.000
Rendimentos pagos aos cotistas	(14.697)	(10.882)
Amortização de cotas	-	(549)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(14.697)	(9.431)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	212	1.036
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.526	490
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.738	1.526
Aumento/Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	212	1.036

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
 CNPJ nº 11.044.355/0001-07
 (Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 CNPJ: 18.945.670/0001-46
 Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Cotas incorporadas	Reservas de Lucros	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	156.926	161	136.031	-	293.118
Integralização de cotas no exercício	2.000	(161)	161	-	2.000
Amortização de cotas no exercício	(549)	-	-	-	(549)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(55.691)	(55.691)
Ajuste de exercícios anteriores	1.377	-	(1.256)	-	121
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	(11.710)	(11.710)
Transferência para reservas	-	-	(67.401)	67.401	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	159.754	-	67.535	-	227.289
Resultado líquido do exercício	-	-	-	25.134	25.134
Ajuste de exercícios anteriores	255	-	(338)	-	(84)
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	(14.732)	(14.732)
Transferência para reservas	-	-	10.402	(10.402)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	160.009	-	77.599	-	237.608

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 cotas, por sua vez, são negociadas em mercado de balcão e também na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) pelo ticker STRX11, conforme abaixo:

Quantidade de Cotas - Ambiente de Negociação			
	Mercado de Balcão	B3	Total
31/12/2022	1.453.059	160.500	1.613.559

Não foram realizadas negociações de cotas na B3 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2. Apresentação e Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário emanada pela instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 516 e instrução CVM nº 472/08 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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 estão sendo apresentadas para os exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Em 31 de março de 2023 as demonstrações foram aprovadas pela administração do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

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 no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

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

b. Disponibilidades

Caixa e equivalentes de caixa são representados pelas disponibilidades em caixa do Fundo, que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (I) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (II) for mantido principalmente para negociação; (III) se espera realizá-lo dentro do período de 12 meses após a data base do Fundo ou (IV) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais itens ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado o circulante quando: (I) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após a data da Fundo ou (II) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo, por, pelo menos, 12 meses após a data do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d. 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.

e. Instrumentos financeiros

(a) Classificação dos instrumentos financeiros

- (i) Data do reconhecimento: Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
- (ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.
- (iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:
 - a. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:
 - 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.

f. Propriedades para investimento

- **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 devem 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.

g. 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.

h. 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.

i. Avaliação do valor recuperável dos ativos (“impairment”)

A administração do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2022 não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

j. 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. Política de administração de riscos

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e, caso contratado, do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e, caso contratado, o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

- **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o

governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- **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-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- **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. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. 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.
- **Risco de Desempenho Passado** – Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, criação das taxas de juros e índices de inflação.
- **Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

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.

- **Risco de Derivativos** - É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), não acarretarão quaisquer perdas para o Fundo.
- **Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.
- **Risco de Concentração** – Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.
- **Risco Tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

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

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

- **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.
- **Risco de Concentração de Cotistas** - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de distribuição previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.
- **Riscos do Prazo** - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- **Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- **Riscos Jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto,

em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

- **Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**
- Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e **(b)** revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.
- **Riscos Ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- **Risco de Sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.
- **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias,

tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisoral, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- **Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis** – Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os Imóveis-Alvo ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo.
- **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- **Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento** - Tendo em vista que os Imóveis-Alvo do Fundo encontram-se em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para dezembro de 2019, com uma tolerância de 12 (doze) meses, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo.

Além disso, o construtor dos referidos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos Imóveis-Alvo, o que também afetaria a rentabilidade do Fundo.

- **Risco de Vacância** - Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis-Alvo, ainda que a empresa administradora do empreendimento seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- **Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas** - Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de *shopping center* depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de *shopping centers* em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos *shopping centers*, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos *shopping centers*, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados oriundos da exploração dos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, do Fundo. Os resultados e o movimento em *shopping center* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Imóveis-Alvo. Uma redução no movimento dos Imóveis-Alvo como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do *shopping center* e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Imóveis-Alvo, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos Imóveis-Alvo pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos Imóveis-Alvo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de *shopping centers* e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das

lojas e, consequentemente, das receitas oriundas dos Imóveis-Alvo, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultado operacional do Fundo.

- **Risco de Alta Competitividade no Setor de Shopping Centers no Brasil** - O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Imóveis-Alvo podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração dos Imóveis-Alvo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.
- **Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos** - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- **Depreciação do Investimento** - Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos Imóveis-Alvo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção de tais imóveis.
- **Risco Normativo para o Setor de Shopping Center** - A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida por *shopping centers*, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso um *shopping center* viole ou deixe de cumprir referidas normas ou,

ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shoppings centers*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados. Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

- **Risco Advindo de Acidentes** - O *shopping center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do *shopping center* e seu administrador. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do *shopping center*. Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do *shopping center* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.
- **Risco de Potencial Conflito de Interesse** - O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade de seus Cotistas.
- **Risco de Liquidez da Carteira** – Tendo em vista que o investimento preponderante do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários utilizados para fins de locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial nos

termos e condições desejados. Por conseguinte, o Fundo poderá permanecer sem os rendimentos decorrentes de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a reduzir o valor dos aluguéis, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

- **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Ofertas das Cotas** - Os prospectos, conforme aplicável, conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário e dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.
- **O Fundo poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade** - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.
- **Risco de Governança** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir as Cotas.
- **Risco relativo à não substituição do Administrador** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

- **O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações do Fundo e o resultado de suas operações** - Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.
- **Risco decorrente da Pandemia da Covid-19** - A propagação do coronavírus (covid-19) no Brasil, com a consequente decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde e de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de determinados ativos. Os efeitos para a economia mundial para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. Desde que foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o coronavírus (covid-19) no Brasil, o Governo brasileiro decretou diversas medidas de prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Nesse sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, consequentemente, no Fundo e nos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados do Fundo.
- **Demais Riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

*Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022*

- **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação**

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária são as disponibilidades, que são registrados pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pelo rendimento proporcional auferido com base na taxa de remuneração contratada.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de ativos financeiros de natureza não imobiliárias é representado por:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo em conta corrente	1.738	1.526
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.738	1.526

6. Contas a receber de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de contas a receber de aluguéis vincendos relativos as áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato estão representado por:

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de aluguéis (*)	1.450	1.413
Provisão de Linearização (**)	1.252	1.134
Total de contas a receber de aluguéis	2.702	2.547

(*) Valor efetivo a receber das remessas de receitas dos locatários.

(**) Os valores de linearização, já contemplam mensalmente os ajustes de perdas advindos da base atualizada de faturamento.

7. Estoque de imóveis acabados para venda**7.1. Descrição do empreendimento****• Global Tower**

Localizado no Vetor Norte, em Belo Horizonte, o Global Tower é uma torre empresarial projetada para que o espaço se adeque às variadas necessidades e tipos de negócios: salas pequenas, médias e grandes desenvolvidas para comportar escritórios e profissionais liberais. O imóvel, como um todo, possui 23 andares em uma área com 2.500m², com estacionamento privativo e rotativo coberto.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detém três salas e quatro vagas duplas de garagem no empreendimento.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

7.2. Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos de investimentos em imóveis para renda estão representados por:

Imóvel	Saldo Inicial	Ajuste ao valor realizável líquido	Aquisição/Venda	Ganho com Venda	Ajuste de Períodos Anteriores	Saldo Final
SALA 1009	430	(25)	-	-	-	405
SALA 2002	365	(31)	-	-	-	334
SALA 2110	2.430	-	-	-	-	2.430
VAGA 08/09	83	(38)	-	-	-	45
VAGA 18/19	83	(38)	-	-	-	45
VAGA 20/21	83	-	-	-	(83)	-
VAGA 24/25	83	(38)	-	-	-	45
VAGA 28/29	83	(38)	-	-	-	45
Total	3.638	(206)	-	-	(83)	3.349
Movimentação 31/12/2021	4.130	(74)	(650)	24	207	3.638

Os ajustes de períodos anteriores referem-se, substancialmente, aos custos das vagas 20/21 onde não possui mais participação do Fundo, todavia, estes valores não foram baixados nos anos anteriores.

7.3. Valor realizável líquido dos imóveis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a desvalorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Mazars no Brasil (“Mazars”), empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise dos imóveis a fim de estimar seu valor de mercado para locação e valor realizável líquido de venda.

Como melhor forma de refletir o valor dos imóveis do Global Tower, a Mazars utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

Baseado nas informações, análises realizadas e resultados contidos no laudo de avaliação, o valor de mercado para venda da propriedade foi estimado conforme abaixo:

Imóvel	Valor realizável líquido	% FII	Valor Final
SALA 1009	405	100%	405
SALA 2002	334	100%	334
SALA 2110	2.430	100%	2.430
VAGA 08/09	45	100%	45
VAGA 18/19	45	100%	45
VAGA 24/25	45	100%	45
VAGA 28/29	45	100%	45
TOTAL	3.349		3.349

Valor de mercado total das salas: R\$3.167.

Valor de mercado total das vagas: R\$138.

7.4. Contas a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possui valores registrados na rubrica “Valores a receber por venda de imóveis” no balanço patrimonial (em 31 de dezembro de 2021: R\$136).

8. Propriedades para investimento

8.1. Descrição do empreendimento

- **Centerminas (Power Shopping)**

O “Centerminas” é um 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 compreende mais de 110.000 m² de área construída, distribuída em 6 pavimentos e mais de 2.000 vagas de estacionamento. O empreendimento oferece ao público lojas do mercado, como a Leroy Merlin, Lojas REDE, a loja de esportes Decathlon, o Supermercados BH, a loja de produtos de animais PETZ e a faculdade UNA.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detém 80% de participação no empreendimento.

8.2. Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos de investimentos em imóveis para renda estão representados por:

Empreendimento:	Saldo Inicial	Custos Construção	Valor Justo	Saldo final
Centerminas Power Shopping (*)	220.640	-	10.460	231.100
Total	220.640	-	10.460	231.100
Movimentação 31/12/2021	288.800	2.005	(70.164)	220.640

(*) Os saldos não contemplam imóveis em construção. Para o exercício de 2022, os imóveis foram concluídos e avaliados a valor justo.

8.3. Valor justo dos imóveis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a valoração do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Mazars no Brasil (“Mazars”), empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise dos imóveis a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu o *fair value* exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

A fim de refletir o valor justo do imóvel Centerminas Power Shopping, a Mazars utilizou o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, que leva em consideração os

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento. Para estimar o valor do ativo por meio da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento. Dentre as premissas utilizadas para a avaliação, incluem-se: (i) as receitas operacionais projetadas (aluguel mínimo efetivo, aluguel percentual, estacionamento, receitas temporárias, outras receitas, vacância estrutural e inadimplência e receita efetiva)), (ii) as despesas operacionais projetadas (encargos com lojas vagas, fundo de promoção e propaganda, comercialização e outras despesas), (iii) o resultado operacional líquido, (iv) as receitas e despesas operacionais e (vi) outras premissas (horizonte de análise, absorção lojas vagas, taxa de crescimento real de aluguel, probabilidade de renovatória, vacância entre contratos e fluxo de caixa projetado). O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do shopping center. A obtenção do valor presente líquido se dá mediante a aplicação da taxa de desconto que incide em todo o período de análise apurada em 9,71% a.a. (2021 - 9% a.a.).

Baseado nas informações, análises realizadas e resultados contidos no laudo de avaliação, o valor de mercado para venda da propriedade foi estimado conforme abaixo:

Imóvel	Valor Justo	% FII	Valor Final
Centerminas Power Shopping	220.640	80%	231.100

9. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, custódia e escrituração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido 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 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$25 (vinte e cinco mil reais), valor este que será atualizado 10 anualmente, a partir de 9 de agosto de 2021, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu uma despesa de R\$ 310 referente à Taxa de Administração (2021: R\$205).

10. Política de distribuição dos resultados

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação previa aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas a seguir: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e g) constituição de fundo de reserva.

Rendimentos	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período	25.134	(55.691)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	(10.460)	70.238
Ajuste ao valor realizável líquido do estoque	206	-
Aluguéis a receber	(2.702)	(2.547)
Receitas do exercício anterior pagas no exercício atual	2.547	-
Despesas do exercício anterior pagas no exercício atual	(36)	(746)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	85	36
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	14.773	11.290
Rendimentos apropriados	14.732	11.710
Rendimentos a distribuir	(1.197)	(1.162)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.161	455
Rendimentos líquidos pagos no exercício	14.697	11.003
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,72%	103,72%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	42	(420)

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

	2022		2021	
	Resultado Distribuído	Distribuição por Cota (R\$)	Resultado Distribuído	Distribuição por Cota (R\$)
Janeiro	1.162	0,72	1.120	69,75
Fevereiro	1.646	1,02	860	53,49
Março	1.081	0,67	1.000	62,13
Abril	1.146	0,71	850	52,74
Mai	1.178	0,73	850	52,68
Junho	1.226	0,76	970	60,12
Julho	1.210	0,75	880	0,55
Agosto	1.146	0,71	887	0,55
Setembro	1.323	0,82	952	0,59
Outubro	1.275	0,78	1.081	0,67
Novembro	1.146	0,71	1.097	0,68
Dezembro	1.194	0,74	1.162	0,72
Total	14.732	9,12	11.709	354,66

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 1.613.559 cotas com valor patrimonial R\$ 147,26 (expresso em reais) (em 31 de dezembro 2021: 1.613.559 cotas com valor patrimonial de R\$ 140,86 (expresso em reais)).

(a) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Mês	Patrimônio Líquido Médio - R\$	Valor da Cota no Fim do Mês - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês	Acumulada
Janeiro de 2022	227.146	141,0856	0,159%	0,159%
Fevereiro de 2022	227.612	141,0483	-0,026%	0,132%
Março de 2022	227.221	140,7915	-0,182%	-0,050%
Abril de 2022	227.007	140,6056	-0,132%	-0,182%
Mai de 2022	226.889	140,6657	0,043%	-0,139%
Junho de 2022	226.970	140,6546	-0,008%	-0,147%
Julho de 2022	226.969	140,6622	0,005%	-0,142%
Agosto de 2022	226.996	140,7967	0,096%	-0,046%
Setembro de 2022	227.152	140,8471	0,036%	-0,010%
Outubro de 2022	227.160	140,8426	-0,003%	-0,013%
Novembro de 2022	227.135	140,8579	0,011%	-0,003%
Dezembro de 2022	229.942	147,2572	5,297%	5,294%

Exercício	PL inicial	PL final	PL médio	Rentabilidade
31/12/2022	227.289	237.608	229.942	5,294%
31/12/2021	293.118	227.289	295.138	-23,04%

(b) Cotas de Investimento

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.613.559	159.754	1.613.559	159.754
Total	1.613.559	159.754	1.613.559	159.754
Valor da cota (expresso em Reais)		147,26		140,86

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

(c) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá propor a emissão de novas Cotas, ou submeter a emissão de novas Cotas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, direito este concedido a quem for Cotista do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve novas emissões de cotas.

(d) Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, identificamos um erro no cálculo da amortização de cotas, que resultou em um saldo impreciso divulgado anteriormente. Para garantir a precisão e transparência das nossas demonstrações financeiras, realizamos um ajuste no montante de R\$255 na amortização de cotas para ajustar o saldo divulgado no ano anterior. No exercício findo 31 de dezembro de 2021, ocorreram amortização de cotas no montante de R\$ 549.

(e) Retorno sobre o Patrimônio Líquido

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	25.134	(55.692)
Cotas integralizadas	1.613.559	1.613.559
Retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo (*)	10,58%	-24,50%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzindo das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Negociação de Cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código STRX11.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve negociação das cotas no ambiente de Bolsa.

13. Receitas de propriedade de investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de receitas apuradas de propriedade de investimento, está representado por:

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aluguéis	15.831	15.149
Total	15.831	15.149

14. Encargos debitados ao fundo

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de encargos do Fundo está representado por:

DESPESAS OPERACIONAIS	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de Administração	(310)	(205)
Taxa de Consultoria	(16)	(176)
Taxa de Consultorias Vistoria	(160)	-
Laudo Imobiliário	(22)	(20)
Laudo Ambiental	(19)	-
Taxa CETIP	(45)	(10)
CVM	(30)	(28)
B3	(12)	(58)
Taxa de Custódia	-	(43)
Impostos	(9)	(6)
ANBIMA	(5)	(6)
Advogado	-	(7)
Tarifas Bancárias	-	(1)
Outras	(227)	(19)
Total	(854)	(579)

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

16. Prestadores de serviços ao Fundo

O Administrador do Fundo também é responsável pela custódia, controladoria e escrituração das cotas dos ativos do que compõem o Fundo, conforme estabelecido no Regulamento. Tudo sem prejuízo às atribuições do Consultor Imobiliário.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

Administração	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Custódia	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Tesouraria	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Escrituração de Cotas	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Controladoria	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.
Consultoria Imobiliária	Moore Consulting News Auditores e Consultores.

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar, em conjunto com o Consultor Imobiliário e mediante sua prévia aprovação, todas as operações de índole imobiliária e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo, tais como adquirir, alienar, locar, arrendar, ceder, transmitir, receber e exercer todos os direitos inerentes aos bens e direitos que integrarão o patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções.

17. Consultoria Imobiliária

O Administrador, às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor Imobiliário de acordo com o Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste os seguintes serviços: (i) originação, incluindo seleção, verificação da viabilidade jurídica e financeira e precificação, de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo; (ii) análise e recomendação de investimentos na área imobiliária para o Fundo; (iii) estruturação, due diligence e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo; (iv) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária; (v) avaliação, condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária; (vi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária; (vii) acompanhamento e análises dos serviços prestados pelo Agente de Fiscalização de Obras, sendo o responsável pela verificação do efetivo e adequado emprego dos recursos destinados à obra; (viii) apresentar à Assembleia Geral de Cotistas qualquer acordo ou operação tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo; e (ix) nos casos em que o Fundo investir em um imóvel em construção, solicitar ao Administrador, baseado na análise do Cronograma Físico-Financeiro, as chamadas de capital para devido custeio das obras.

A remuneração do Consultor Imobiliário será aquela acordada entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, no momento da celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser firmado quando da contratação do prestador de serviço.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa do Fundo foi de R\$ 16 referente a serviços de Consultoria Imobiliária (em 31 de dezembro de 2021: R\$ 176).

18. Política de Divulgação de Informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede do Administrador, assim como na B3 e na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do website do FundosNet.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

19. Demandas Judiciais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve registros de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Partes relacionadas

Conforme instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Posição em 31/12/2022	Resultado do exercício	Posição em 31/12/2021	Resultado do exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	1.738	-	1.526	-	Outras partes relacionadas
Taxa de administração	27	310	25	205	Administradora

21. Demonstrativo de Valor Justo

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

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da instrução CVM 516/11.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)
Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022

31/12/2022			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	-	-	231.100
Total	-	-	231.100

31/12/2021			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	-	-	220.640
Total	-	-	220.640

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

23. Alterações no Regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve alteração no regulamento do Fundo conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 23 de novembro de 2022, com o objetivo de efetuar ajustes na redação relativos à inclusão do Artigo 1º no capítulo “Capítulo I – Do Fundo e das definições” para constar a definição de que feriados estaduais e municipais, independentemente do Estado ou Município, serão considerados dias úteis, considerando para tais dias o funcionamento regular dos ambientes da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais mercados em que o Fundo atue.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve alteração no regulamento do Fundo.

24. Eventos Subsequentes

Após o encerramento do exercício, foi constatado que seria necessário realizar um ajuste na métrica de *cap rate* e da taxa de desconto no laudo de avaliação dos imóveis investidos pelo fundo. Foi realizado um ajuste positivo em R\$27.064 no dia 30/03/2023 para melhor apresentação do valor justo do ativo.

* * *

Diretora Responsável
Maria Clara Guimarães Gusmão

Superintendente Contabilidade Geral
Vanderson Gonçalves Brandão
CRC-1SP 253.620/O-7 S MG

Starx Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 11.044.355/0001-07)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022