

Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 11.044.355/0001-07
Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Conteúdo

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Cotistas e à Administração do

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2018, e as respectivas demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela CVM Comissão de Valores Mobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à entidade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente.

Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Ativo Imobiliário

Os ativos imobiliários compostos por Imóveis para Renda e Imóveis em Construção, constituem o objetivo principal do STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e contribuem com o percentual de 98,90% de participação e relevância sobre os ativos totais no balanço de 2018.

A variação do valor justo positivo dos ativos imobiliários também é significativa na composição das receitas e despesas.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os imóveis cujas obras foram concluídas e se encontram classificadas como imóveis para renda, foram objeto de avaliação em 2018, conforme Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008.

O laudo de avaliação datado de 20/12/18, emitido por empresa especializada nesse tipo de serviço, devidamente registrada nos órgãos competentes, com a utilização de metodologia exigida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, foi utilizado pela contabilidade da entidade, como suporte para registrar os aumentos dos ativos e consequente registro de receitas do exercício de 2018. Efetuamos por amostragem, testes dos valores constantes do laudo de avaliação com os registros contábeis. O laudo de avaliação datado de 20/12/18 passou a demonstrar em um item específico que o FUNDO STARX FII tem participação de 80%(oitenta por cento) no empreendimento objeto da avaliação.

Os imóveis em construção são registrados pelo custo de construção. Efetuamos testes por amostragem, das diversas planilhas de medições das obras em andamento, onde constam as metragens físicas e respectivos custos, os valores pagos pela construção das obras, com a correspondente documentação fiscal. Verificamos também por amostragem a situação dos recolhimentos dos encargos tributários correspondentes.

Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela entidade nas demonstrações financeiras descritas na nota explicativa 5 - Ativos de natureza imobiliária - Propriedade para investimento.

2. Cessão Aluguéis a Receber

A empresa realizou em 2018 STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII contrato de cessão de aluguel vincendos, com um Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios no valor de aproximadamente R\$ 5.000 mil.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Verificamos o contrato e analisamos os procedimentos contábeis adotados pelo Fundo, tendo em vista o CPC 47.

3. Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário

Em 24 de agosto de 2018 o STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII incorporou ao seu patrimônio o GOLDX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, de conformidade com as normas emanadas da CVM.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Verificamos que o GOLDX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, realizou os procedimentos de Consulta Formal de Cotistas em 31/07/18, tendo realizado em 22/08/18 o Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal aos Cotistas, com a aprovação sem qualquer ressalva da sua incorporação pelo STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII:

- Aprovação da substituição das Cotas de emissão do Fundo por cotas de emissão do STARX a serem conferidas aos Cotistas detentores de Cotas de emissão do Fundo no momento da Incorporação.
- Aprovação da liquidação antecipada e encerramento do Fundo, em decorrência da incorporação.

Também verificamos os procedimentos adotados pelo STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII para a incorporação do GOLDX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, não verificando nenhuma irregularidade.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da entidade é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da entidade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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 contábeis.

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:

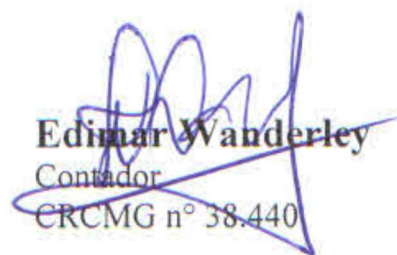
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.

- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Belo Horizonte, 15 de março de 2019.

Cooperaudi
Auditores Independentes
CRCMG nº 6.906

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edimar Wanderley', is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'Edimar Wanderley', 'Contador', and 'CRCMG nº 38.440'.

Edimar Wanderley
Contador
CRCMG nº 38.440

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVMS.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>10.567</u>	<u>4,06%</u>	<u>8.671</u>	<u>3,77%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3.f e 4	3.078	1,18%	477	0,21%
Disponibilidade		187	0,07%	191	0,08%
Cotas de fundos de investimento		2.891	1,11%	286	0,13%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		7.488	2,88%	8.193	3,56%
Valores a receber por venda de imóveis	5.e	2.487	0,96%	3.490	1,51%
Estoque imóveis acabados	5.c	5.001	1,92%	4.703	2,05%
Outros ativos		1	0,00%	1	0,00%
<u>Não circulante</u>		<u>257.328</u>	<u>98,90%</u>	<u>221.816</u>	<u>96,49%</u>
Propriedade para investimento	5.c	257.328	98,90%	221.816	96,48%
Imóveis acabados		230.998	88,78%	208.141	90,53%
Em construção		26.330	10,12%	13.675	5,95%
Total do ativo		<u>267.895</u>	<u>102,97%</u>	<u>230.487</u>	<u>100,25%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>7.715</u>	<u>2,97%</u>	<u>577</u>	<u>0,25%</u>
Aluguéis antecipados	5.g	3.745	1,44%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir		3.000	1,15%	350	0,15%
Investimento em imóveis em construção		768	0,30%	-	-
Distrato		149	0,06%	-	-
Outras despesas a pagar		53	0,02%	227	0,10%
Total do passivo		<u>7.715</u>	<u>2,97%</u>	<u>577</u>	<u>0,25%</u>
Patrimônio líquido		<u>260.180</u>	<u>100,00%</u>	<u>229.910</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas		133.301	51,23%	127.240	55,34%
Lucros ou prejuízos acumulados		172.745	66,39%	148.653	64,66%
Ajuste saldo exercício anterior		(46.027)	-17,69%	(45.982)	-20,00%
Cotas incorporadas - Goldx		161	0,06%	-	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>267.895</u>	<u>102,97%</u>	<u>230.487</u>	<u>100,25%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVMS.A.)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2018	2017
Imóveis em estoque	5.e		
Receita de venda de imóveis		-	2.060
Custo dos imóveis vendidos		-	(1.834)
Resultado líquido de imóveis em estoque		-	226
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		14.075	23.885
Ajuste ao valor justo		20.052	12.070
Correção monetária		125	-
Antecipação de aluguéis		(3.745)	-
Despesa com manutenção e conservação	5.g	(304)	(235)
Outras despesas com imóveis		-	-
Outras despesas com imóveis	5.f	-	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		30.203	35.720
Outros ativos financeiros	4		
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		55	180
Outras receitas operacionais	5.h	13	-
Resultado líquido de outros ativos financeiros		68	180
Outras despesas	10	(629)	(665)
Despesas com serviços de sistema financeiro		(307)	(313)
Taxa de administração		(159)	(283)
Despesas com serviços técnicos especializados		(51)	(24)
Despesas tributárias		(12)	(41)
Demais despesas operacionais		(100)	(4)
Resultado líquido do período		29.642	35.461
Quantidade de cotas		14.682	14.421
Resultado líquido por cota (em reais)		2.018,94	2.458,95

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Cotas incorporadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos/Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016	122.290			118.492	240.782
Ingressos	4.950	-	-	-	4.950
Ajuste saldo exercício anterior	-	-	(45.982)	-	(45.982)
Resultado do período	-	-	-	35.461	35.461
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	(5.300)	(5.300)
Em 31 de dezembro de 2017	127.240		(45.982)	148.653	229.911
Ingressos	6.061	-	-	-	6.061
Incorporação Goldx	-	161	-	-	161
Ajuste saldo de exercício anterior	-	-	(45)	-	(45)
Resultado do período	-	-	-	29.642	29.642
Distribuição de rendimentos no período	-	-	-	(5.550)	(5.550)
Em 31 de dezembro de 2018	133.301	161	(46.027)	172.745	260.180

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de aluguéis	14.012	19.553
Pagamentos de taxa de administração	(244)	(207)
Incorporação Goldx	172	-
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	55	180
Pagamento de tributos	(12)	(41)
Demais pagamentos	(482)	(446)
Créditos a identificar	-	63
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>13.501</u>	<u>19.102</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(14.692)	(16.915)
Recebimento da venda de imóveis	976	2.190
Gastos com despesa de manutenção e conservação	(305)	-
Distrato	(40)	(4.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(14.061)</u>	<u>(18.725)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	6.061	4.950
Rendimentos distribuídos	(2.900)	(4.950)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>3.161</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.601</u>	<u>377</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	477	100
Caixa e equivalentes de caixa - final	<u>3.078</u>	<u>477</u>
Aumento/Diminuição de caixa e equivalente de caixa	<u>2.601</u>	<u>377</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído 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 compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

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

No dia 12 de julho de 2018, a administradora propôs a incorporação integral do Goldx Fundo de Investimento Imobiliário FII aprovada por 100% dos representantes das cotas. A incorporação foi realizada em 24 de agosto de 2018.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data da incorporação, o desempenho das suas operações e seus fluxos de caixa, referente ao período compreendido entre a data da última demonstração

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

financeiras auditadas, 31 de dezembro de 2017, e a data da incorporação, 24 de agosto de 2018.

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

- **Mensuração dos ativos financeiros (CPC 48)**

- (i) A vencer são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério pro rata-temporis. A taxa interna de retorno foi calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios.
- (ii) Sem data de vencimento são mensurados a valor justo por meio do resultado, através de dados observáveis e passíveis de verificação.
- (iii) Vencidos são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

c. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

d. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição 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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

e. Estoque destinado a comercializar

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

f. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo - Bradesco FI Ref. Federal Extra no montante de R\$187 e R\$2.891, respectivamente (2017 R\$191 e R\$286).

g. 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).

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

j. Provisão para redução no valor recuperável

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no 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.

k. Antecipação de aluguel com risco

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Quando o Fundo adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

Essa classificação é de responsabilidade da administradora que deverá ser estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o nível de exposição do Fundo à variação no fluxo de caixa futuro associado aos direitos creditórios objeto da operação.

I. Incorporação

Conforme ata de assembleia geral de cotista, realizado em 12 de julho de 2018, foi deliberado:

Incorporação do Fundo Goldx pelo StarX, com a transferência na data base da totalidade dos ativos, bens, direitos e obrigações do Fundo para o StarX, observado que:

- (i) não será necessária qualquer alteração no regulamento do Fundo para que seja realizada a incorporação;
- (ii) tendo em vista que o Fundo é único cotista do StarX, a incorporação do Fundo efetivar-se-á mediante a transferência ao StarX da totalidade dos ativos, bens, direitos e obrigações do Fundo, com a consequente substituição das cotas de emissão do Fundo por cotas de emissão do StarX, a serem conferidas para os cotistas detentores de cotas de emissão do Fundo no momento da incorporação ora aprovada, os quais, mediante a presente substituição, passarão a ser cotistas detentores de cotas de emissão do StarX;
- (iii) o parâmetro a ser utilizado para a conversão dos valores das cotas do Fundo em cotas do StarX será o valor das cotas de ambos na data base;
- (iv) as variações patrimoniais positivas ou negativas no valor das cotas do Fundo ocorridas entre a presente data e a data base, data da efetiva incorporação do Fundo, serão atribuídas aos cotistas detentores de cotas do StarX, mediante o respectivo ajuste no valor das cotas do StarX; e
- (v) a partir da data base, o Fundo será extinto e sucedido pelo StarX, na qualidade de incorporador, em todos seus direitos e obrigações.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Fundos	2018			2017		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco FI Ref DI						
Federal Extra	258.074	11,2089	2.891	27.174	10,5521	286
Total:	258.074		2.891	27.174		286

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

5 Ativos de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

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

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

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

Os imóveis em construção encontram-se segurado quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de Cobertura	Risco Máximo
Construção Edifício Comercial com 3 Pavimentos	1	29.750

(1) Obras civis em construção, despesas de desentulho, despesas extraordinárias, equipamentos de escritório, ferramentas de pequeno e médio porte, manutenção ampla, tumultos, incêndio após a entrega da obra, obras temporárias, salvamento e contenção de sinistros, erro de projeto para obras civis, equipamentos móveis e estacionários utilizados na obra, responsabilidade civil geral e cruzada, danos morais em decorrência de eventos cobertos pela responsabilidade civil empregador, responsabilidade civil empregador e danos morais.

Natureza do Bem	Tipo de Cobertura	Risco Máximo
Construção Edifício Comercial com 22 Pavimentos	1	46.250

(1) Obras civis em construção, despesas de desentulho, despesas extraordinárias, equipamentos de escritório, ferramentas de pequeno e médio porte, manutenção ampla, tumultos, incêndio após a

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

entrega da obra, obras temporárias, salvamento e contenção de sinistros, erro de projeto para obras civis, equipamentos móveis e estacionários utilizados na obra, responsabilidade civil geral e cruzada, danos morais em decorrência de eventos cobertos pela responsabilidade civil empregador, responsabilidade civil empregador e danos morais.

b. Classificação e critério adotado na mensuração

Os imóveis são classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor de custo durante o período em construção, e valor justo após a conclusão das obras.

c. Relação dos imóveis em estoque, renda e em construção

Considerando que durante o exercício, o Shopping passou por modificações em seu projeto, alterando inclusive as metragens e nomenclaturas das lojas, não foi possível compor o quadro abaixo de forma comparativa com o ano anterior.

De todo modo, detalhamos abaixo os quadros com as metragens de 2017 e 2018, de forma separada.

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2018
Loja 101 - Bloco 1	Acabado	95.752	14.350,25	44.061
Loja 102 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	235
Loja 103 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	231
Loja 104 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	231
Loja 105 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	235
Loja 106 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	157
Loja 107 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	157
Loja 108 - Bloco 1	Acabado	95.752	236,56	726
Loja 109 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.647,78	5.059
Loja 110 - Bloco 1	Acabado	95.752	3.533,28	10.848
Loja 201 - Bloco 1	Acabado	95.752	368,76	1.132
Loja 202 - Bloco 1	Acabado	95.752	88,13	271
Loja 203 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.778,38	8.531
Loja 204 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.080,30	6.387
Loja 301 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.181,49	12.839
Loja 302 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.436,74	4.411
Loja 303 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.296
Loja 401 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.479,07	16.823
Loja 403 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.563,88	12.597
Loja 501 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.707,95	14.455
Loja 502 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.054,07	3.236
Loja 601 - Bloco 1	Acabado	95.752	832,59	2.556
Loja 602 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.296

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Vagas 2º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	11.307,18	34.717
Vagas 3º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	9.676,79	29.711
Vagas 5º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	2.628,56	11.246
Vagas 6º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	1.446,44	7.551
Total				230.998

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2018
Nº 401 - Lojas não concluídas - Bloco 1	Em Construção	95.752	17.235,01	26.330
Total				26.330

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2018
Nº 401 - Bloco 2 - Tower	Estoque	95.752	9.164,18	5.001
Total				5.001

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2017
Loja 101 - Bloco 1	Acabado	95.752	14.350,25	44.628
Loja 102 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	238
Loja 103 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	234
Loja 104 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	234
Loja 105 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	238
Loja 106 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	159
Loja 107 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	159
Loja 108 - Bloco 1	Acabado	95.752	236,56	736
Loja 109 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.647,78	5.124
Loja 110 - Bloco 1	Acabado	95.752	3.533,28	10.988
Loja 201 - Bloco 1	Acabado	95.752	368,76	1.147
Loja 202 - Bloco 1	Acabado	95.752	88,13	274
Loja 203 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.778,38	8.641
Loja 204 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.080,30	6.470
Loja 301 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.181,49	13.004
Loja 302 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.436,74	4.468
Loja 303 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.313
Loja 401 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.479,07	17.039
Loja 501 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.707,95	14.641
Loja 502 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.054,07	3.278
Loja 601 - Bloco 1	Acabado	95.752	832,59	2.589
Loja 602 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.313
Vagas 2º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	11.307,18	35.164
Vagas 3º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	9.676,79	24.991
Vagas 5º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	6.238,60	8.175
Vagas 6º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	6.783,61	2.896
Total				208.141

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2017
Nº 401 - Lojas não concluídas - Bloco 1	Em Construção	95.752	17.235,01	13.675
Total				13.675

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2017
Nº 401 - Bloco 2 - Tower	Estoque	95.752	9.164,18	4.703
Total				4.703

d. Propriedades para investimento

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

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

O trabalho de avaliação foi elaborado pela empresa APC – Avaliações Patrimoniais e Consultoria S/C LTDA, CGC: 01.447.086/0001-68 e registro no CREA 20.944/96 com data base em 20 de dezembro de 2018.

As lojas 402 e 503 ainda estão em construção, por este motivo não estão classificadas para imóveis para renda.

i. Imóveis para renda

Saldo em 31/12/2017	208.141	Saldo em 31/12/2016	225.046
(+) Transferido de imóveis em construção	2.805	(+) Transferido de imóveis em construção	16.035
(+/-) Ajuste ao valor justo	20.052	(+) Ajuste ao valor justo	12.069
(-) Ajuste ao valor justo exercício anterior	-	(-) Ajuste ao valor justo exercício anterior	(45.009)
Saldo em 31/12/2018	230.998	Saldo em 31/12/2017	208.141

ii. Imóveis em construção

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Saldo em 31/12/2017	<u>13.675</u>	Saldo em 31/12/2016	<u>63.545</u>
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	14.692	(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	16.915
(-) Transferência para imóveis para renda	(2.805)	(-) Transferência para imóveis para renda	(16.035)
(+) Investimento em imóveis em construção	768	(-) Transferência para imóveis para venda	(2.609)
		(-) Baixa referente a reserva das unidades	(48.141)
Saldo em 31/12/2018	<u>26.330</u>	Saldo em 31/12/2017	<u>13.675</u>

e. Quadro demonstrativo da movimentação contábeis dos estoques

i. Imóveis para venda

Saldo em 31/12/2017	<u>4.703</u>	Saldo em 31/12/2016	<u>0</u>
(-) Ajuste referente valor dos imóveis	-	(+) Transferido de imóveis em construção	2.609
(+) Distrato	298	(-) Venda de imóveis	(1.834)
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	-	(-) Ajuste no custo	3.928
Saldo em 31/12/2018	<u>5.001</u>	Saldo em 31/12/2017	<u>4.703</u>

O Fundo possui o montante de R\$2.487 referente a valores a receber devido a vendas de imóveis parcelados, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

f. Antecipações de alugueis

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

Isto posto, conforme Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) firmado entre o Starx Fundo de Investimento Imobiliário, na qualidade de cedente, e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Cessionário”), o Fundo cedeu parcialmente, com coobrigação - o qual se conclui que o Fundo reteve o risco - ao Cessionário os

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

recebíveis do período entre setembro de 2020 e dezembro de 2021, correspondente a 16 (dezesesseis) meses, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês (“Direitos Creditórios”), decorrentes do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob Sistema *Buit-to-Suit* e Outras Avenças”, firmado entre Center Minas Participações S.A e Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, celebrado em 05 de abril de 2012 (“Contrato de Locação”) – o Fundo adquiriu do Center Minas Participações S.A., através de Escritura Pública de Compra e Venda, firmada em 10 de maio de 2013, 80% (oitenta por cento) da fração ideal de 0,12787 do Lote 04 (quatro), do quarteirão 97 (noventa e sete), correspondente à Loja 01 do Bloco 01 Power, Comercial Center Minas, e naquele ato aceitou e ratificou o Contrato de Locação como se originalmente o tivesse firmado.

Neste contexto, o Fundo celebrou o Contrato de Cessão, em 04 de janeiro de 2018, conforme aditado em 29 de junho de 2018, tendo recebido o valor de R\$ 5.000, o qual foi contabilizado no passivo sendo reconhecido no resultado em conformidade com o CPC30, mediante a retenção de risco exposta.

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

Em 31 de dezembro de 2018, o valor do adiantamento mencionado acima é de R\$3.745 conforme demonstrado no balanço patrimonial.

Ajuste a valor presente	1.823
Coobrigação	(5.568)
Aluguéis antecipados	(3.745)

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 23 de novembro de 2018 os cotistas presentes à assembleia, deliberam pela negociação de ativos junto a partes relacionadas ao Fundo para aprovar a cessão parcial de recebíveis imobiliários referentes ao Contrato de Locação supracitado, referente a 08 (oito) alugueis mensais entre janeiro e setembro de 2022, com vencimento em cada dia 10 (dez) por meio do qual se firmou um novo contrato de cessão de direitos creditórios celebrado entre o Fundo e o Sr. Julio Alberto, sem coobrigação, pelo montante R\$ 3.000 (três milhões de reais), passando o mesmo a ter o direito de receber, via boleto de cobrança bancária, as 08 (oito) mensalidades acima informadas.

g. Outras receitas operacionais

O valor de 13 demonstrado na DRE na linha de “outras despesas/receitas operacionais” é referente a estornos de provisões a pagar referente ao exercício anterior (taxa de custódia R\$10), e baixa de crédito a identificar referente ao exercício de 2015, no valor de R\$3.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de Risco

- (i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – 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.
- (ii) **Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

- (iv) **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.
- (v) **Risco relativos à rentabilidade do investimento** – O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos ativos imobiliários. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos outros ativos.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no Regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

8 Patrimônio líquido

a. Emissão

As cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus cotistas junto ao escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos cotistas, conforme registros do Fundo. O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram emitidas 372,965865 cotas no valor nominal de R\$6.061(2017 R\$4.950).

b. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

c. Negociação das cotas

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

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

d. Ajuste de exercício anteriores

No exercício de 2018, houve um distrato referente a venda de um imóvel realizada no ano de 2015. O impacto deste distrato, está impactando a demonstração do patrimônio líquido no valor de R\$161.

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	29.642	35.460
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(7.823)	(18.273)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	3.924	357
(+/-) Ajuste a valor justo	(20.052)	(12.070)
Resultado conforme regime de caixa	5.690	5.473
Valor distribuído no exercício	2.550	4.950
Valor pago no exercício seguinte	3.000	350
Percentual distribuído	98%	97%

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Data	Valor da Cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2018	17.572,51449150	236.209	10,22% (65,04)
31 de dezembro de 2017	15.942,7455	250.613	(4,37)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição das quotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria:	Consulting News Consultores Financeiros e Auditores

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2018		2017	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Despesas com consultoria	213	0,09%	191	0,11%
Taxa de administração	159	0,07%	283	0,08%
Despesa com advogados	96	0,04%	-	0,00%
Despesa com auditoria	51	0,02%	24	0,01%
Despesas com taxa CVM	36	0,02%	35	0,01%
Despesas com cetip/selic	22	0,01%	17	0,01%
Despesa com bolsa de valores	19	0,01%	-	0,00%
Despesas com IR	12	0,01%	41	0,02%
Taxa de custódia	10	0,00%	66	0,03%
Outras despesas administrativas	11	0,00%	8	0,00%

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Total:	629	0,27%	665	0,27%
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Patrimônio líquido médio	236.209	250.613
---------------------------------	----------------	----------------

a. Remuneração do Administrador e do custodiante

i. Administrador

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

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

A despesa com taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), foi de R\$ 159 (2017 R\$283).

ii. Custodiante

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

A despesa com taxa de custódia no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 10 (2017 - R\$66).

11 Alterações no Regulamento

Em ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 17 de julho de 2018 os cotistas presentes à assembleia, deliberam por:

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (i) Modificação do público alvo do Fundo, de forma a admitir a negociação das cotas por investidor em geral. A negociação de cotas por investidor em geral fica condicionada à elaboração e divulgação do prospecto, nos termos do artigo 15, parágrafo 2º, da instrução CVM 476;
- (ii) Inclusão de novos fatores de risco em razão da admissão à negociação das cotas em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, bem como das variações e adversidade às quais o Fundo está exposto;
- (iii) Inclusão de restrição para que as cotas sejam negociadas exclusivamente em ambiente de bolsa e/ou mercado de balcão organizado;
- (iv) Supressão do direito de preferência dos cotistas na negociação de cotas em mercado secundário;
- (v) Regulação do tratamento tributário da receita obtida pelo Fundo e dos rendimentos distribuídos aos cotistas;
- (vi) Eventuais ajustes de forma com o intuito de adaptar e aprimorar a redação do regulamento.

Em ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 27 de agosto de 2018 os cotistas presentes à assembleia, deliberam por:

- (i) a 5ª Emissão de cotas do Fundo, que será coordenada pela Administradora, em regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, no montante total de até R\$25.000 (vinte e cinco milhões de reais), para custeio das obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

As cotas subscritas no âmbito da 5ª emissão serão integralizadas a prazo, mediante chamadas de capital pela Administradora, as quais serão realizadas mediante recomendação do consultor financeiro do Fundo, baseado na análise do cronograma físico-financeiro da obra, sem prejuízo no definido no artigo 13, inciso IX do regulamento do Fundo.

- (ii) o preço unitário de emissão das cotas da 5ª Emissão que será fixado nos termos do Artigo 46, Parágrafo 1º, item (i) do regulamento, portanto, equivalerá ao valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurados no fechamento de 27 de agosto de 2018.
- (iii) que em relação ao direito de preferência, os investidores registrados na base de cotistas nesta data farão jus ao direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, conforme estabelecido no artigo 46, Parágrafos 2º e 3º do regulamento do Fundo.

12 Evento societário - Incorporação

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 12 de julho de 2018, foi deliberada a aprovação da incorporação do Fundo GoldX Fundo de Investimento Imobiliário pelo StarX Fundo de Investimento Imobiliário – FII, com a transferência da totalidade dos ativos, bens, direitos e

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

obrigações. Em 22 de agosto de 2018, a incorporação foi aprovada pelos cotistas, representando 100% das cotas em circulação, através da apuração das consultas formais pela administradora.

Os saldos dos ativos e passivos do GoldX (Fundo incorporado), em 24 de agosto de 2018, transferidos para o StarX (Fundo incorporador) na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidade	172
Passivos diversos	(11)
Patrimônio líquido incorporado	161

13 Política de divulgação das informações

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

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

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

14 Informações tributárias

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

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

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Além da remuneração da administração e custódia, conforme disposto nas notas explicativas nº 9 e 10, foram realizadas operações de cessão de ativos entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios, que também é administrado e gerido por empresa do grupo Oliveira Trust, e o Sr. Julio Alberto, que é pessoa relacionado aos cotistas do Fundo.

16 Demandas judiciais

O Fundo esta inserido na ação trabalhista nº 0010045-13.2017.503.0017, ajuizado por Roni Michael Antônio Mara da Silva.

Conforme certidão de feitos ajuizados e certidão de inteiro teor, ambas emitidas pelo TRT/MG vê-se que o reclamante ajuizou a ação em face das empresas Secoia Edificações Eireli, principal devedora e, ainda, contra EPO Empreendimentos Participações e Obras Ltda. e Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que respondem subsidiariamente pelos créditos trabalhistas, cuja matéria discutida envolve acidente de trabalho.

No dia 06/11/2018, a 1ª ré (Secoia) firmou acordo com o reclamante no valor de R\$38, dividido em 04 parcelas iguais de R\$9, vencíveis em 23/01, 25/02, 25/03 e 23/04 de 2019, sendo que, até o momento, foram pagas as duas primeiras parcelas do acordo.

Por fim, sobre a possibilidade de perda, classificamos o caso como improvável, tendo em vista que a 1ª reclamada encontra-se presente no processo. Todavia, na remota eventualidade de

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

descumprimento do acordo pela 1ª ré, a 2ª ré, a EPO, assumirá o compromisso das parcelas vincendas de modo que a execução não recaia sobre o Fundo.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Cooperaudi Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi

CRC-RJ 084173/O-1

Contador

José Alexandre Costa de Freitas

CPF: 008.991.207-17

Diretor responsável