

Belo Horizonte, 29 de abril de 2024.

À
B3 – Brasil, Bolsa, Balcão
Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores
A/C: Ana Lucia Pereira

Ref.: Ofício 298/2024–SLS

Prezados Senhores,

A INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter DTVM”), vem, perante esta r. CVM, em atendimento à solicitação ao ofício supramencionado, apresentar as seguintes informações e esclarecimentos:

1. DA TEMPESTIVIDADE DA RESPOSTA

A solicitação referente ao Ofício 298/2024-SLS, (“Ofício”) foi recebida no dia 17 de abril de 2024 com prazo de resposta até 29/04/2024. A presente resposta está sendo enviada no dia 29 de abril de 2024, estando, portanto, dentro do prazo estabelecido.

2. DA RESPOSTA ÀS INFORMAÇÕES SOLICITADAS

Esclarecemos inicialmente que, para uma melhor estruturação da resposta e para facilitar o entendimento, seguimos a mesma ordem estabelecida na solicitação enviada, transcrevendo as questões com as informações conforme segue:

Tendo em vista a ressalva apresentada pela KPMG Auditores Independentes LTDA nas Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII, referentes ao exercício social de 2023, entregues em 28/03/2024, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar as ressalvas apontadas, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

Resposta: Inicialmente, destacamos que a ressalva apresentada pela KPMG é reflexo da ressalva do exercício social do Fundo em **31 de dezembro de 2022**. Esclarecemos que, o relatório de auditoria emitido em **2023** acerca do exercício findo em **dezembro de 2022**, questionou inconsistências na determinação do fator de desconto e do período de desconto utilizados no laudo de avaliação elaborado por empresa independente. Nesse sentido, os saldos do investimento em propriedade para investimento e do patrimônio líquido do Fundo apresentaram uma diferença, a menor de R\$ 27.064.000,00 (*vinte e sete milhões e sessenta e quatro mil reais*), assim como o resultado com ajuste a valor justo do imóvel estava a menor nesse montante.

Diante da ressalva indicada pela auditoria, quanto ao relatório do **exercício de 2022**, este Administrador cuidou diligentemente, no dia 30 de março de 2023, de realizar o ajuste do saldo de AVJ (Avaliação de Valor Justo) ora questionado. Assim sendo, considerando que o plano de ação da ressalva do **exercício de 2022** se deu no **exercício de 2023** o impacto da correção, por óbvio, ocorreu em **2023**.

Desta forma, a ressalva ora questionada é uma ressalva reflexa do apontamento do relatório do ano anterior (**2022**) e de conhecimento de todas as partes.

Salientamos que o Plano de Ação efetivado em **30 de março de 2023** conforme esclarecido, constou no próprio relatório de Auditoria do **exercício de 2022** como evento subsequente, abaixo transcrito:

“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.”

Por fim, ressaltamos que para o **exercício de 2023** foi contratada outra empresa de avaliação independente diferente da contratada em **2022**, sendo certo que os AVJ dos imóveis do Fundo foram apresentados de forma satisfatória sem quaisquer apontamentos pela Auditoria.

Sendo o que cumpria para o momento, renovamos os votos de estima e consideração e permanecemos à disposição para esclarecimentos complementares.

Atenciosamente,

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Maria Clara Guimarães Gusmão
Cargo: Diretor

Nome: Marco Tulio Guimaraes
Cargo: Diretor