

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
2019 e 2018

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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 2019, e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2019, 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.

Ênfase

Em atenção à nota explicativa nº 18, ratificamos que o Covid-19 apresenta potencial impacto futuro para as atividades econômicas das empresas, dados os efeitos relevantes desse evento, a partir do ano de 2020. Não são requeridos, por ora, ajustes nas demonstrações contábeis auditadas, em atendimento à *NBC TA 560 (R1), Pronunciamento 24 do CPC-Comitê de Pronunciamentos*

Contábeis, com correlação ao *IAS 10-International Accounting Standards*. Assim sendo, nossa opinião não contém ressalva quanto a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras 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 99,00% de participação e relevância sobre os ativos totais no balanço de 2019.

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 2019, conforme Instrução CVM n ° 472, de 31/10/2008.

O laudo de avaliação datado de 30/12/19, 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 2019. Efetuamos por amostragem, testes dos valores constantes do laudo de avaliação com os registros contábeis. O laudo de avaliação datado de 30/12/19 demonstra 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 6 - Ativos de natureza imobiliária - Propriedade para investimento.

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, 27 de abril de 2020.

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2019		2018	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>7.408</u>	<u>2,41%</u>	<u>10.567</u>	<u>4,06%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.b e 4d	73	0,02%	3.078	1,18%
Disponibilidade		4	0,00%	187	0,07%
Cotas de fundos de investimento		69	0,02%	2.891	1,11%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		7.335	2,39%	7.488	2,88%
Valores a receber por venda de imóveis	6.iii	2.334	0,76%	2.487	0,96%
Estoque imóveis acabados	6.b	5.001	1,63%	5.001	1,92%
Outros ativos		-	0,00%	1	0,00%
<u>Não circulante</u>		<u>303.690</u>	<u>99,00%</u>	<u>257.328</u>	<u>98,90%</u>
Propriedade para investimento	6.i	303.690	99,00%	257.328	98,90%
Imóveis acabados		295.460	96,32%	230.998	88,78%
Em construção		8.230	2,68%	26.330	10,12%
Total do ativo		<u>311.098</u>	<u>101,41%</u>	<u>267.895</u>	<u>102,97%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>4.335</u>	<u>1,41%</u>	<u>7.715</u>	<u>2,97%</u>
Aluguéis antecipados	6.vi	2.464	0,80%	3.745	1,44%
Rendimentos a distribuir		-	0,00%	3.000	1,15%
Investimento em imóveis em construção		1.467	0,48%	768	0,30%
Distrato		30	0,01%	150	0,06%
Outras despesas a pagar		74	0,02%	52	0,02%
Creditos a identificar	6.d	300	0,10%	0	-
Total do passivo		<u>4.335</u>	<u>1,41%</u>	<u>7.715</u>	<u>2,97%</u>
Patrimônio líquido		<u>306.763</u>	<u>100,00%</u>	<u>260.180</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas		143.501	46,78%	133.301	51,23%
Lucros ou prejuízos acumulados		206.128	67,19%	172.745	66,39%
Ajuste saldo exercício anterior		(46.027)	-15,00%	(46.027)	-17,69%
Cotas incorporadas - Goldx		161	0,05%	161	0,06%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>311.098</u>	<u>101,41%</u>	<u>267.895</u>	<u>102,97%</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 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis		8.315	8.775
Ajuste ao valor justo		27.365	20.052
Correção monetária		-	125
Antecipação de aluguéis		1.281	1.555
Coobrigação - adiantamento de aluguéis		(623)	(2.445)
Despesa com manutenção e conservação		-	(304)
Resultado líquido de propriedades para investimento		36.961	30.203
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		50	55
Outras receitas operacionais	6.f	-	13
Resultado líquido de outros ativos financeiros		50	68
Outras despesas	11	(628)	(629)
Serviços de sistema financeiro		(352)	(307)
Taxa de administração		(186)	(159)
Serviços técnicos especializados		(51)	(51)
Tributárias		(12)	(12)
Demais despesas operacionais		(27)	(100)
Resultado líquido do exercício		36.383	29.642
Quantidade de cotas		15.379	14.682
Resultado líquido por cota (em reais)		2.365,76	2.018,94

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 das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Cotas incorporadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos/Lucros acumulados	Reservas	Total
Em 31 de dezembro de 2017	127.240	-	(45.982)	-	148.653	229.911
Integralização de cotas no exercício	6.061	-	-	-		6.061
Incorporação Goldx	-	161	-	-		161
Ajuste saldo de exercício anterior	-	-	(45)	-		(45)
Resultado do exercício	-	-	-	29.642		29.642
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	(5.550)		(5.550)
Constituição de reserva				(24.092)	24.092	-
Em 31 de dezembro de 2018	133.301	161	(46.027)	-	172.745	260.180
Integralização de cotas no exercício	10.200	-	-	-		10.200
Resultado do exercício	-	-	-	36.383		36.383
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	-		-
Constituição de reserva				(33.383)	33.383	-
Em 31 de dezembro de 2019	143.501	161	(46.027)	3.000	206.128	306.763

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 dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de aluguéis	8.315	9.012
Antecipação de aluguéis	-	5.000
Pagamentos de taxa de administração	(186)	(244)
Incorporação Goldx	-	172
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	50	55
Pagamento de tributos	(12)	(12)
Demais pagamentos	(407)	(482)
Créditos a identificar	300	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>8.060</u>	<u>13.501</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(18.298)	(14.692)
Recebimento da venda de imóveis	153	976
Gastos com despesa de manutenção e conservação	-	(305)
Distrato	(120)	(40)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(18.265)</u>	<u>(14.061)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	10.200	6.061
Rendimentos distribuídos	(3.000)	(2.900)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>7.200</u>	<u>3.161</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(3.005)</u>	<u>2.601</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	3.078	477
Caixa e equivalentes de caixa - final	<u>73</u>	<u>3.078</u>
Aumento/Diminuição de caixa e equivalente de caixa	<u>(3.005)</u>	<u>2.601</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 2019 e 2018

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

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

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.

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.

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de abril de 2020.

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

4 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

b. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$ 4 e R\$ 69, respectivamente (2018 R\$187 e R\$2.891 respectivamente).

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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, apurado no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisão para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos valores a receber por venda de imóveis e antecipação de aluguel

e. Recebimento de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear 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.

f. Propriedades para investimento

• Imóveis em construção

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

• Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e 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

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

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. 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).

i. 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.

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- 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.

j. 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:

- não será necessária qualquer alteração no regulamento do Fundo para que seja realizada a Incorporação;
- 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;
- 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;
- 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
- a partir da Data Base, o Fundo será extinto e sucedido pelo StarX, na qualidade de incorporador, em todos seus direitos e obrigações.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Fundos	2019			2018		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco FI Ref DI						
Federal Extra	5.821	11,8568	69	258.074	11,2089	2.891
Total:	5.821		69	258.074		2.891

6 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedade para investimento

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

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

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

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

ii. Relação dos imóveis

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Detalhamos abaixo os quadros com as metragens de 2019 e 2018, de forma separada.

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2019
Loja 101 - Bloco 1	Acabado	95.752	14.350,25	47.918
Loja 102 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	256
Loja 103 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	252
Loja 104 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	252
Loja 105 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	256
Loja 106 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	170
Loja 107 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	170
Loja 108 - Bloco 1	Acabado	95.752	236,56	790
Loja 109 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.647,78	5.502
Loja 110 - Bloco 1	Acabado	95.752	3.533,28	11.798
Loja 201 - Bloco 1	Acabado	95.752	368,76	1.231
Loja 202 - Bloco 1	Acabado	95.752	88,13	294
Loja 203 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.778,38	9.278
Loja 204 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.080,30	6.946
Loja 301 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.181,49	13.963
Loja 302 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.436,74	4.798
Loja 303 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.409
Loja 401 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.479,07	18.296
Loja 402 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.029,29	6.776
Loja 403 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.563,88	34.814
Loja 501 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.707,95	15.721
Loja 502 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.054,07	3.520
Loja 503 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.779,83	15.961
Loja 601 - Bloco 1	Acabado	95.752	832,59	2.780
Loja 602 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.409
Vagas 2º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	11.307,18	37.757
Vagas 3º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	9.676,79	32.313
Vagas 5º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	2.628,56	20.832
		Total:		295.460

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2019
Vagas 6º Pavimento - Bloco 1	Em Construção	95.752	6.783,61	8.230

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2019
Total				8.230

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	10.849
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	2.557
Loja 602 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.296
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	7.552
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

iii. Atualizações das propriedades para investimento

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 30 de dezembro de 2019.

Para realização dos cálculos de valores das edificações, consideraremos as edificações enquadradas dentro das premissas em que mais se aproximam na tabela de custo unitário para edificações.

Para as edificações que não se enquadrem totalmente nas especificações apresentadas pela tabela de custo unitário para edificações, modificações ou adaptações serão necessárias para melhor adaptabilidade das edificações à tabela.

Para galpões de uso específico, diferenciados do galpão paradigma:

Para o levantamento do valor de um galpão de uso geral, o SINDUSCON, responsável pela publicação da tabela de valores embasadora deste trabalho, baseou-se num galpão com setor administrativo dois banheiros, um vestiário e um depósito acoplado, com fechamentos laterais e frontais em blocos pré-fabricados de concreto, cobertura em estrutura metálica com telhas de fibro cimento e piso de alta resistência, com vão médio de 12 metros e distância entre centros de colunas de aproximadamente 06 metros. O peso por metro para um galpão com essas características é da ordem de 12,0 kg./m² (doze quilos por metro quadrado).

Para galpões de uso específico o peso por metro será, aproximadamente, duas vezes superior que o peso do galpão paradigma quando este não tiver ponte rolante e aproximadamente quatro vezes quando possuir ponte rolante com capacidade média de até 20 toneladas. tendo em vista o tamanho do vão e distância entre centros de colunas, bem maiores, a serem vencidos, o que influencia diretamente no valor por metro quadrado, esta influência pode ser calculada na tabela abaixo:

Portanto, os valores, para um galpão completo com tamanho e características construtivas do galpão principal, já depreciado para o mesmo tempo de uso, tipo de manutenção aplicado e estado de conservação seriam os seguintes:

				Estr grade ou p/ponte	
Estruturas especiais	Valor base	Estrutura	Alvenaria		Valor/m²

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Estruturas grandes sem ponte	1.484,18	593,67	890,51	1.187,34	2.077,85
Estruturas grandes com ponte	1.484,18	593,67	890,51	2.374,69	3.265

Porém, esse valor seria para um galpão completo, com fechamentos laterais e frontais, sistemas hidráulicos e elétricos padrão, instalações sanitárias, portões de acesso, janelas e esquadrias e demais detalhes construtivos.

O Pavimento 6º Bloco I Power é composto por 2 lojas 601 e 602, conforme Laudo e andar de estacionamento descoberto, Lojas a locar e vagas em construção já locadas.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

i. Imóveis para venda

Saldo em 31/12/2018	<u>230.998</u>	Saldo em 31/12/2017	<u>208.141</u>
(+) Transferido de imóveis em construção	19.890	(+) Transferido de imóveis em construção	2.805
(+/-) Ajuste ao valor justo	44.572	(+) Ajuste ao valor justo	20.052
Saldo em 31/12/2019	<u><u>295.460</u></u>	Saldo em 31/12/2018	<u><u>230.998</u></u>

ii. Imóveis em construção

Saldo em 31/12/2018	<u>26.330</u>	Saldo em 31/12/2017
(-) Ajuste a valor justo exercício anteriores	(17.207)	(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos
(-) Transferência para imóveis para renda	(19.890)	(-) Transferência para imóveis para renda
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	18.298	(+) Investimento em imóveis em construção a pagar
(-) Investimento em imóveis em construção a pagar exercício anterior	(768)	
(+) Investimento em imóveis em construção a pagar	1.467	
Saldo em 31/12/2019	<u><u>8.230</u></u>	Saldo em 31/12/2018

v. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

O Fundo não teve gastos com manutenção e conservação dos imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o fundo teve gastos com

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

manutenção e conservação de imóveis no total de R\$304 registrados na demonstração do resultado na rubrica “despesa com manutenção e conservação”.

vi. Antecipações de alugueis

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 04 de janeiro de 2018 os cotistas presentes à assembleia, deliberaram por autorizar a negociação de ativos junto a partes relacionadas ao Gestor ou ao Administrador do Fundo para aprovar a cessão parcial de recebíveis imobiliários referente ao contrato de locação alusiva a 16 (dezesseis) 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 outros 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 concessionário os recebíveis do período entre setembro de 2020 e dezembro de 2021, corresponde a 16 (dezesseis) meses, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês (“direitos creditórios”), decorrentes do “Instrumentos particular de contrato de locação de imóvel urbano para uso comercial sob sistema built-to-suit e outras avenças”, firmado entre Center Minas Participações S.A e Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, celebrado em 05 de abril de 2012 (“contrato de locação”) – o Fundo adquiriu do Center Minas Participações S.A através de escritura pública de compra de venda, firmada em 10 de maio de 2013, 80% (oitenta por cento) da fração ideal de 0,12787 do lote 04 (quatro), do quarteirão 97 (noventa e sete) correspondente à loja 01 do bloco 01 Power, Comercial Center Minas, e naquele ato aceitou e ratificou o contrato de locação como se originalmente tivesse firmado.

Neste contexto, o Fundo celebrou um contrato de antecipação de recebíveis, em 04 de janeiro de 2018, tendo recebido nesta data o valor de R\$ 5.000, o qual foi contabilizado 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 2019, o valor de adiantamento mencionado acima é de R\$2.464 conforme demonstrado no balanço patrimonial.

2019		2018	
Saldo inicial	3.745	Saldo inicial	-
Antecipação de alugueis	(1.281)	Adiantamento de aluguel recebido	5.000
		Antecipação de alugueis	(1.555)
		Perda nos créditos adiantados	300
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.464	Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.745

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Estoque

i. Relação dos imóveis

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2019	Valor 2018
Nº 401 - Bloco 2 - Tower	Estoque	95.752	9.164,18	5.001	5.001
Total				5.001	5.001

ii. Movimentação dos imóveis

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

Saldo em 31/12/2018	<u>4.703</u>
(+) Distrato	298
Saldo em 31/12/2019	<u>5.001</u>

iii. Contas a receber por venda de imóveis

Saldo em 31/12/2018	<u>2.487</u>	Saldo em 31/12/2017	<u>3.490</u>
(-) Valor recebido pela venda de imóveis	(153)	(-) Valor recebido pela venda de imóveis	(976)
		(+) Correção monetária	125
		(-) Distrato	(152)
Saldo em 31/12/2019	<u>2.334</u>	Saldo em 31/12/2018	<u>2.487</u>

c. 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.

d. Créditos a identificar

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de Risco

- (i) **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

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 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.

8 Instrumentos financeiros derivativos

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

9 Patrimônio Líquido

a. Subscrição e integralização

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo subscreveu e integralizou 572,528732 cotas no montante de 10.200 (2018 372,965865 cotas no valor nominal de R\$6.061).

b. Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve amortização de cotas.

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de balcão organizado.

Não obstante o disposto acima, as cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

e. Ajuste de exercício anteriores

No exercício de 2018, houve um distrato referente a venda de um imóvel realizado no ano de 2015. O impacto deste distrato, está impactando a demonstração do patrimônio líquido no valor de R\$45.

f. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente ao período de 01 de janeiro a 24 de agosto de 2019.

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.

2019

2018

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Resultado contábil	36.382	29.642
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(1.142)	(7.823)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(86)	3.924
(+/-) Ajuste a valor justo	(27.365)	(20.052)
Resultado conforme regime de caixa	7.789	5.690
Valor distribuído no exercício	-	2.550
Valor pago no exercício seguinte	-	3.000
Percentual distribuído	0%	98%

O não pagamento de rendimentos citados no quadro acima, está mencionado em Assembleia citada na nota 12.

g. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2019	15.378,60078420	14,51%
31 de dezembro de 2018	17.572,51449150	10,22%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

11 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2019		2018	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Consultoria	226	0,08%	213	0,09%

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Despesas administrativas	2019		2018	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	186	0,07%	159	0,07%
Taxa de custódia	52	0,02%	10	0,00%
Auditoria	51	0,02%	51	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	36	0,01%	36	0,02%
Advogados	25	0,01%	96	0,04%
B3/selic	21	0,01%	22	0,01%
Tributos	12	0,01%	12	0,01%
Bolsa de valores	10	0,00%	19	0,01%
Outras despesas administrativas	10	0,00%	11	0,00%
Total:	629	0,23%	629	0,27%

Patrimônio líquido médio

270.251

236.209

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.

ii. Custodiante

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

iii. Consultoria

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

12 Alterações no regulamento

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

- (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.

12 Evento societário

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 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

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

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

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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto nas notas explicativas nº 10 e 11, no período 01 de janeiro a 24 de agosto de 2018 (data da incorporação), não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

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

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.

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 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

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 23 de janeiro de 2020, foi deliberado por:

- (i) Aprovar 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 celebrado entre Center Minas Participações S.A, inscrito no CNPJ/ME nº 11.389.829/0001-44 (“Locador”) e Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.438.784/0001-05 (“Locatário”), que em 2013 foram cedidos ao Fundo, alusiva a 11 (onze) alugueis mensais entre outubro de 2022 a agosto de 2023, com vencimento em cada dia 10 (dez).

Considerando que o pagamento foi realizado em até 05 (cinco) dias a contar da realização da presente assembleia, o valor da aquisição por parte do Credencial FIDC, foi de R\$ 3.851 (três

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 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

milhões, oitocentos e cinquenta mil, seiscentos e oitenta e três reais e doze centavos), passando o mesmo a ter o direito de receber, via boleto de cobrança bancária, as 11 (onze) mensalidades acima informadas.

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

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi

CRC-RJ 084173/O-1

Contador

José Alexandre Costa de Freitas

CPF: 008.991.207-17

Diretor responsável