

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 11.044.355/0001-07

Código ISIN n.º BRSTRXCTF006
Código de Negociação B3 “STRX11”

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Prezado(a) Cotista,

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do **Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº CNPJ 11.044.355/0001-07 (“**Administradora**” e “**Fundo**”, respectivamente), vem apresentar sua proposta a ser apreciada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a realizar-se, por meio de consulta formal, a fim de deliberar sobre as matérias a seguir indicadas, observada a legislação vigente e as disposições do Regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

Saliente-se que, **excepcionalmente, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada mediante procedimento de consulta formal, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas.** Em 3 de dezembro de 2020, foi encaminhada a retificação da carta de Consulta Formal, com a finalidade de incluir na ordem do dia das matérias a serem deliberadas a autorização pelos cotistas para a utilização do saldo a integralizar da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo para o pagamento da recompra dos direitos creditórios. Em virtude da retificação da carta de consulta formal enviada aos cotistas do Fundo, a data de realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas passou a ser o dia 18 de dezembro de 2020, em observância ao prazo mínimo de 15 (quinze) dias para disponibilização da documentação relativa à assembleia. A retificação da carta de Consulta Formal conta com a seguinte ordem do dia:

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

Proposta do Administrador: O Administrador propõe que seja aprovada a emissão das Novas Cotas mediante oferta pública com esforços restritos de colocação, nos seguintes termos e condições:

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

cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 3º (terceiro) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e

- Características: As Novas Cotas concederão aos seus titulares direitos idênticos aos das cotas do Fundo já existentes;

- (ii) deliberar sobre o aditamento ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, firmado entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 04 de janeiro de 2018 (“Contrato de Cessão 1”), ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios*, firmado entre o Fundo e o Sr. Júlio Alberto de Souto Lima, em 23 de novembro de 2018 (“Contrato de Cessão 2”), bem como ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios*, firmado entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 24 de janeiro de 2020 (“Contrato de Cessão 3”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de Cessão 2, os “Contratos de Cessão”), por meio dos quais foram cedidos os direitos creditórios decorrentes do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema Built-to-Suit e Outras Avenças*, celebrado entre a Center Minas Participações S.A. e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012, para disciplinar a locação atípica do imóvel localizado no Lote 04 (quatro), do quarteirão 97 (noventa e sete), correspondente à Loja 01 do Bloco 01 Power, Comercial Center Minas, de propriedade do Fundo (“Direitos Creditórios”), com a finalidade de disciplinar a recompra dos Direitos Creditórios, mediante o pagamento, em 21 de dezembro de 2020, de R\$ 5.241.869,23 (cinco milhões, duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 1, de R\$ 3.857.999,28 (três milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 2, e de R\$ 4.325.021,61 (quatro milhões, trezentos e vinte e cinco mil, vinte e um reais e sessenta e um centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 3, sendo certo que, tais valores deverão ser ajustados caso a recompra dos Direitos Creditórios seja realizada em data posterior a 21 de dezembro de 2020, nos termos das minutas dos aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador;

Proposta do Administrador: O Administrador propõe que seja aprovado o aditamento aos Contratos de Cessão com a finalidade de disciplinar a recompra dos Direitos Creditórios, nos termos das minutas dos aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador;

- (iii) deliberar sobre a autorização para a utilização do saldo a integralizar da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, oferta esta que foi realizada com o intuito custear as obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de agosto de 2018 (“Quinta Emissão”), para realizar a recompra dos Direitos Creditórios, sendo certo que, após a recompra dos Direitos Creditórios, o saldo remanescente no caixa do Fundo será empregado para o custeio das obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

Proposta do Administrador: O Administrador propõe que seja autorizada a utilização do saldo a integralizar da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo para realizar a recompra dos Direitos Creditórios; e

- (iv) deliberar sobre a autorização ao Administrador para realizar todos os atos necessários à implantação das deliberações mencionadas acima, inclusive assinar os aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador;

Proposta do Administrador: O Administrador propõe que sejam realizados todos os atos necessários à implantação das deliberações mencionadas acima, inclusive assinar os aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador.

A Consulta Formal será considerada válida com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo e as deliberações sobre as matérias da ordem do dia deverão ser tomadas dos votos dos Cotistas presentes, segundo ao artigo 20, caput, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Contudo, na forma da legislação aplicável os cotistas que estejam em conflito de interesse com o Fundo nas deliberações que serão objeto da consulta formal deverão se abster de votar ou apresentar o conflito para a que a sua participação seja aprovada pelos demais cotistas do Fundo.

Por conta das recomendações do Ministério da Saúde para combater a disseminação do novo coronavírus (COVID-19), os Cotistas **somente** poderão votar por meio do preenchimento da Manifestação de Voto, cujo modelo consta do Anexo II desta Proposta do Administrador, a qual deverá ser recebida até o dia 18 de dezembro de 2020, devidamente assinada pelo Cotista, e do posterior envio via correio eletrônico através do e-mail assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br, incluindo no assunto e-mail “STARX – Consulta Formal”, acompanhada de cópias dos seguintes documentos (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto (RH, RNE, CNH); (b) se Pessoas Jurídicas: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração), bem como documento de identificação oficial com foto do (s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do Fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração), bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representantes legal(is).

Esta Proposta do Administrador, as minutas dos aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I, bem como o Modelo de Manifestação de Voto constante do Anexo II, estão disponíveis para consulta em:

1) Administradora: www.oliveiratrust.com.br (neste site, localizar e acessar o Canal do Investidor, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida selecionar “STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a Proposta do Administrador); e

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

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

Para tanto, seguem os dados de contato:

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

Telefone: (21) 3514-0000

A/C: Paulo Sá / Thaís Souza

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

Rio de Janeiro, 3 de dezembro de 2020.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

ANEXO I

Minutas dos Aditamentos aos Contratos de Cessão

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS
CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

e

CREDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Datado de

18 de dezembro de 2020

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Por este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças (adiante designado simplesmente como “Aditamento”), as Partes abaixo indicadas:

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com regulamento registrado em 10 de agosto de 2009, sob o nº 928383, e última alteração registrada em 16 de janeiro de 2020, sob o nº 1382086, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 11.044.355/0001-07, representado por sua instituição administradora, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Cedente” e “Administradora”, respectivamente); e

CREDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com regulamento registrado em 10 de dezembro 2008, sob o nº 910889, e última alteração registrada em 04 de outubro de 2018, sob o nº 1154356, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 10.528.349/0001-54, representado por sua instituição administradora, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, conforme acima qualificada, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Cessionário”);

Sendo o Cedente e o Cessionário denominados, ainda, em conjunto, “Partes” e, individualmente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 4 de janeiro de 2018, o Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) para estabelecer os termos e condições da cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de créditos decorrentes do Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema *Built-to-Suit* e Outras Avenças, firmado entre a Center Minas Participações S.A e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2016 (“Contrato de Locação”), especificamente quanto aos recebíveis do período entre setembro de 2020 e dezembro de 2021;

- (ii) as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão de modo a estabelecer a recompra dos direitos creditórios pelo Cedente;

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, nos seguintes termos e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui empregados iniciados em letras maiúsculas, sem que sejam diversamente definidos neste Aditamento, terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem incluir a Cláusula 10.2 no Contrato de Cessão, com vistas a estabelecer a possibilidade de recompra dos direitos creditórios pelo Cedente, nos termos seguintes:

10.2 O Cedente poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente em relação à totalidade de suas obrigações assumidas neste Contrato, recomprar a totalidade dos Direitos Creditórios (“Recompra Facultativa”), pelo Preço de Cessão, ajustado pelas taxas de desconto, nos termos da planilha constante no Anexo I, aplicadas desde a data de pagamento do Preço de Cessão até a data da Recompra Facultativa, descontado os pagamentos mensais decorrentes do Direito Creditório realizados pelo Locatário até a data da Recompra Facultativa (“Preço de Recompra Facultativa”).

2.1.1. Em decorrência da inclusão da Cláusula 10.2 no Contrato de Cessão, a tabela constante do Anexo deste Aditamento passa a integrar o Contrato de Cessão, como Anexo I.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RECOMPRA

3.1. Tendo em vista as disposições da Cláusula 2.1 acima, o Cedente, por meio do presente instrumento, exerce a Recompra Facultativa e recompra os recebíveis do Contrato de Locação referentes ao período de 04.01.2018 a 21.12.2020, junto ao Cessionário, pelo preço de R\$ 5.241.869,23 (cinco milhões, duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) (“Preço de Recompra Original”).

3.2. O Preço de Recompra deverá ser pago pelo Cedente ao Cessionário até 21 de dezembro de 2020 (“Data Original de Recompra”). Caso o pagamento seja realizado após a Data Original de Recompra, será aplicada uma taxa de desconto diária, a ser calculada nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão (“Preço de Recompra Ajustado” e, em conjunto com Preço de Recompra Original, o “Preço de Recompra”).

3.3. O Preço de Recompra será pago pelo Cedente ao Cessionário mediante depósito na conta corrente nº 2373, da agência 33029-9, do Banco Bradesco (237), de titularidade do Cessionário (“Conta Corrente do Cessionário”), sendo certo que: (a) mediante o depósito do valor do Preço de Recompra pelo Cedente na Conta Corrente do Cessionário, o Cessionário outorgará a mais ampla, total, irrevogável e irretratável quitação ao Cedente, para nada mais reclamar seja a que título for; e (b) o comprovante de depósito na Conta Corrente do Cessionário servirá como prova de pagamento do Preço de Recompra.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Se qualquer disposição ou termo deste Aditamento for declarado nulo ou for anulável, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais disposições deste Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulabilidade.

4.2. Este Aditamento será regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro/RJ, 18 de dezembro de 2020.

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 18 de dezembro de 2020.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CREDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO

Valor	Parcela	Valor de Face	Taxa de Cessão	Valor Presente Recalculado
R\$ 5.241.869,23	5	R\$ 464.656,88	12,5485%	R\$ 461.831,86
	6	R\$ 464.656,88	12,5969%	R\$ 457.062,82
	7	R\$ 464.656,88	12,6868%	R\$ 453.129,76
	8	R\$ 464.656,88	12,7801%	R\$ 448.318,86
	9	R\$ 464.656,88	12,8547%	R\$ 444.162,35
	10	R\$ 464.656,88	12,9230%	R\$ 439.375,33
	11	R\$ 464.656,88	13,0066%	R\$ 434.561,94
	12	R\$ 464.656,88	13,0673%	R\$ 430.010,58
	13	R\$ 464.656,88	13,1674%	R\$ 425.154,65
	14	R\$ 464.656,88	13,2316%	R\$ 420.603,36
	15	R\$ 464.656,88	13,3252%	R\$ 416.172,48
	16	R\$ 464.656,88	13,4313%	R\$ 411.485,24

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS
CREDITÓRIOS**

celebrado entre

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

e

CREDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Datado de

18 de dezembro de 2020

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Por este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios (adiante designado simplesmente como “Aditamento”), as Partes abaixo indicadas:

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com regulamento registrado em 10 de agosto de 2009, sob o nº 928383, e última alteração registrada em 16 de janeiro de 2020, sob o nº 1382086, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 11.044.355/0001-07, representado por sua instituição administradora, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Cedente” e “Administradora”, respectivamente); e

CREDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com regulamento registrado em 10 de dezembro 2008, sob o nº 910889, e última alteração registrada em 04 de outubro de 2018, sob o nº 1154356, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 10.528.349/0001-54, representado por sua instituição administradora, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, conforme acima qualificada, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Cessionário”);

Sendo o Cedente e o Cessionário denominados, ainda, em conjunto, “Partes” e, individualmente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 24 de janeiro de 2020, o Contrato de Cessão de Direitos Creditórios (“Contrato de Cessão”) para estabelecer os termos e condições da cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de créditos decorrentes do Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema *Built-to-Suit* e Outras Avenças, firmado entre a Center Minas Participações S.A e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012 (“Contrato de Locação”), especificamente quanto aos recebíveis do período entre outubro de 2022 e agosto de 2023;

- (ii) as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão de modo a estabelecer a recompra dos direitos creditórios pelo Cedente;

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, nos seguintes termos e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui empregados iniciados em letras maiúsculas, sem que sejam diversamente definidos neste Aditamento, terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem incluir a Cláusula 10.2 no Contrato de Cessão, com vistas a estabelecer a possibilidade de recompra dos direitos creditórios pelo Cedente, nos termos seguintes:

“10.2 O Cedente poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente em relação à totalidade de suas obrigações assumidas neste Contrato, recomprar a totalidade dos Direitos Creditórios (“Recompra Facultativa”), pelo Preço de Cessão, ajustado pelas taxas de desconto, nos termos da planilha constante no Anexo I, aplicadas desde a data de pagamento do Preço de Cessão até a data da Recompra Facultativa, descontado os pagamentos mensais decorrentes do Direito Creditório realizados pelo Locatário até a data da Recompra Facultativa (“Preço de Recompra Facultativa”).

2.1.1. Em decorrência da inclusão da Cláusula 10.2 no Contrato de Cessão, a tabela constante do Anexo deste Aditamento passa a integrar o Contrato de Cessão, como Anexo I.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RECOMPRA

3.1. Tendo em vista as disposições da Cláusula 2.1 acima, o Cedente, por meio do presente instrumento, exerce a Recompra Facultativa e recompra os recebíveis do Contrato de Locação referentes ao período de 21.01.2020 a 21.12.2020, junto ao Cessionário, pelo preço de R\$ 4.325.021,61 (quatro milhões, trezentos e vinte e cinco mil, vinte e um reais e sessenta e um centavos) (“Preço de Recompra Original”).

3.2. O Preço de Recompra deverá ser pago pelo Cedente ao Cessionário até 21 de dezembro de 2020 (“Data Original de Recompra”). Caso o pagamento seja realizado após a

Data Original de Recompra, será aplicada uma taxa de desconto diária, a ser calculada nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão (“Preço de Recompra Ajustado” e, em conjunto com Preço de Recompra Original, o “Preço de Recompra”).

3.3. O Preço de Recompra será pago pelo Cedente ao Cessionário mediante depósito na conta corrente nº 33029-9, da agência 2373, do Banco Bradesco (237), de titularidade do Cessionário (“Conta Corrente do Cessionário”), sendo certo que: (a) mediante o depósito do valor do Preço de Recompra pelo Cedente na Conta Corrente do Cessionário, o Cessionário outorgará a mais ampla, total, irrevogável e irretratável quitação ao Cedente, para nada mais reclamar seja a que título for; e (b) o comprovante de depósito na Conta Corrente do Cessionário servirá como prova de pagamento do Preço de Recompra.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Se qualquer disposição ou termo deste Aditamento for declarado nulo ou for anulável, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais disposições deste Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulabilidade.

4.2. Este Aditamento será regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro/RJ, 18 de dezembro de 2020.

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 18 de dezembro de 2020.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CREDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO

Valor	Parcela	Valor de Face	Taxa de Cessão	Valor Presente Recalculado
R\$ 4.325.021,61	1	R\$ 517.508,01	13,3362%	R\$ 413.221,86
	2	R\$ 517.508,01	13,4089%	R\$ 408.440,24
	3	R\$ 517.508,01	13,5167%	R\$ 403.425,83
	4	R\$ 517.508,01	13,5768%	R\$ 398.754,26
	5	R\$ 517.508,01	13,6649%	R\$ 393.494,50
	6	R\$ 517.508,01	13,7696%	R\$ 389.117,93
	7	R\$ 517.508,01	13,8538%	R\$ 384.502,78
	8	R\$ 533.033,25	13,9549%	R\$ 391.156,98
	9	R\$ 533.033,25	14,0677%	R\$ 385.782,89
	10	R\$ 533.033,25	14,1414%	R\$ 381.148,95
	11	R\$ 533.033,25	14,2107%	R\$ 375.975,39

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS
CREDITÓRIOS**

celebrado entre

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,

e

JÚLIO ALBERTO DE SOUTO LIMA,

Datado de

18 de dezembro de 2020

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Por este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios (adiante designado simplesmente como “Aditamento”), as Partes abaixo indicadas:

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com regulamento registrado em 10 de agosto de 2009, sob o nº 928383, e última alteração registrada em 16 de janeiro de 2020, sob o nº 1382086, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 11.044.355/0001-07, representado por sua instituição administradora, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Cedente” e “Administradora”, respectivamente); e

JÚLIO ALBERTO DE SOUTO LIMA, brasileiro, administrador e empresário, casado, portador da cédula de identidade nº M-140.424, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 112.885.316-72, com endereço residencial na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Barão Homem de Melo, nº 4.484, 10º andar, Estoril, CEP 30.494-270 (“Cessionário”);

Sendo o Cedente e o Cessionário denominados, ainda, em conjunto, “Partes” e, individualmente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 23 de novembro de 2018, o Contrato de Cessão de Direitos Creditórios (“Contrato de Cessão”) para estabelecer os termos e condições da cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de créditos decorrentes do Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema *Built-to-Suit* e Outras Avenças, firmado entre a Center Minas Participações S.A e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012 (“Contrato de Locação”), especificamente quanto aos recebíveis do período entre janeiro de 2022 e setembro de 2022;
- (ii) as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão de modo a estabelecer a recompra dos direitos creditórios pelo Cedente;

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, nos seguintes termos e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui empregados iniciados em letras maiúsculas, sem que sejam diversamente definidos neste Aditamento, terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem incluir a Cláusula 10.2 no Contrato de Cessão, com vistas a estabelecer a possibilidade de recompra dos direitos creditórios pelo Cedente, nos termos seguintes:

“10.2 O Cedente poderá, a qualquer tempo, desde que esteja adimplente em relação à totalidade de suas obrigações assumidas neste Contrato, recomprar a totalidade dos Direitos Creditórios (“Recompra Facultativa”), pelo Preço de Cessão, ajustado pelas taxas de desconto, nos termos da planilha constante no Anexo I, aplicada desde a data de pagamento do Preço de Cessão até a data da Recompra Facultativa, descontado os pagamentos mensais decorrentes do Direito Creditório realizados pelo Locatário até a data da Recompra Facultativa (“Preço de Recompra Facultativa”).

2.1.1. Em decorrência da inclusão da Cláusula 10.2 no Contrato de Cessão, a tabela constante do Anexo deste Aditamento passa a integrar o Contrato de Cessão, como Anexo I.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RECOMPRA

3.1. Tendo em vista as disposições da Cláusula 2.1 acima, o Cedente, por meio do presente instrumento, exerce a Recompra Facultativa e recompra os recebíveis do Contrato de Locação referentes ao período de 18.12.2018 a 21.12.2020, junto ao Cessionário, pelo preço de R\$ 3.857.999,28 (três milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos) (“Preço de Recompra Original”).

3.2. O Preço de Recompra deverá ser pago pelo Cedente ao Cessionário até 21 de dezembro de 2020 (“Data Original de Recompra”). Caso o pagamento seja realizado após a Data Original de Recompra, será aplicada uma taxa de desconto diária, a ser calculada nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão (“Preço de Recompra Ajustado” e, em conjunto com Preço de Recompra Original, o “Preço de Recompra”).

3.3. O Preço de Recompra será pago pelo Cedente ao Cessionário mediante depósito na conta corrente nº 11560-1, da agência 9687, do Banco Itaú, de titularidade do Cessionário (“Conta Corrente do Cessionário”), sendo certo que: (a) mediante o depósito do valor do Preço de Recompra pelo Cedente na Conta Corrente do Cessionário, o Cessionário outorgará a mais ampla, total, irrevogável e irretroatável quitação ao Cedente, para nada mais reclamar seja a que título for; e (b) o comprovante de depósito na Conta Corrente do Cessionário servirá como prova de pagamento do Preço de Recompra.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Se qualquer disposição ou termo deste Aditamento for declarado nulo ou for anulável, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais disposições deste Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulabilidade.

4.2. Este Aditamento será regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro/RJ, 18 de dezembro de 2020.

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII e o Júlio Alberto de Souto Lima, em 18 de dezembro de 2020.

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

JÚLIO ALBERTO DE SOUTO LIMA

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO

Valor	Taxa de Desconto
R\$ 3.857.999,28	IPCA + 10% até dezembro/19; IPCA + 9% a partir de janeiro/20

ANEXO II

Modelo de Manifestação de Voto

ANEXO II

À

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

CEP: 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ

Ref.: MANIFESTAÇÃO DE VOTO – RETIFICAÇÃO DA CARTA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“FUNDO”), INSCRITO NO CNPJ/ME SOB N.º 11.044.355/0001-07, PARA DELIBERAR SOBRE AS MATÉRIAS OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

Identificação do(a) Cotista:

Nome/Denominação Social:			Telefone/Fax:
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF:
Nacionalidade: N.A	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, favor anexar a respectiva procuração):			Telefone/Fax:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/MF:	E-mail:
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, favor anexar a respectiva procuração):			Telefone/Fax:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/MF:	E-mail:

Em resposta à retificação da Consulta Formal enviada em 03 de dezembro de 2020, manifesto meu parecer acerca da seguinte proposta de deliberação:

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

() Aprovar () Não Aprovar () Abster-se

- (ii) o aditamento ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, firmado entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 04 de janeiro de 2018 (“Contrato de Cessão 1”), ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios*, firmado entre o Fundo e o Sr. Júlio Alberto de Souto Lima, em 23 de novembro de 2018 (“Contrato de Cessão 2”), bem como ao *Contrato de Cessão de Direitos Creditórios*, firmado entre o Fundo e o Credencial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em 24 de janeiro de 2020 (“Contrato de Cessão 3”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de

Cessão 2, os “Contratos de Cessão”), por meio dos quais foram cedidos os direitos creditórios decorrentes do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema Built-to-Suit e Outras Avenças*, celebrado entre a Center Minas Participações S.A. e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, em 05 de abril de 2012, para disciplinar a locação atípica do imóvel localizado no Lote 04 (quatro), do quarteirão 97 (noventa e sete), correspondente à Loja 01 do Bloco 01 Power, Comercial Center Minas, de propriedade do Fundo (“Direitos Creditórios”), com a finalidade de disciplinar a recompra dos Direitos Creditórios, mediante o pagamento, em 21 de dezembro de 2020, de R\$ 5.241.869,23 (cinco milhões, duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 1, de R\$ 3.857.999,28 (três milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 2, e de R\$ 4.325.021,61 (quatro milhões, trezentos e vinte e cinco mil, vinte e um reais e sessenta e um centavos) pela recompra dos direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão 3, sendo certo que, tais valores deverão ser ajustados caso a recompra dos Direitos Creditórios seja realizada em data posterior a 21 de dezembro de 2020, nos termos das minutas dos aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador;

Aprovar Não Aprovar Abster-se

- (iii) a autorização para a utilização do saldo a integralizar da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, oferta esta que foi realizada com o intuito custear as obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de agosto de 2018 (“Quinta Emissão”), para realizar a recompra dos Direitos Creditórios, sendo certo que, após a recompra dos Direitos Creditórios, o saldo remanescente no caixa do Fundo será empregado para o custeio das obras de finalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo; e

Aprovar Não Aprovar Abster-se

- (iv) a autorização ao Administrador para realizar todos os atos necessários à implantação das deliberações mencionadas acima, inclusive assinar os aditamentos aos Contratos de Cessão constantes do Anexo I da Proposta do Administrador.

Aprovar Não Aprovar Abster-se

Por fim, ao votar favoravelmente à aprovação das matérias constantes da ordem do dia da Assembleia, ora previstas acima nesta manifestação de voto, declaro conferir à Instituição Administradora os poderes para a realização de todos os atos necessários à aprovação e implementação das matérias referidas nos itens acima.

Local/ Data: _____, ____ de _____ de 2020.

Assinatura: _____

[NOME DO COTISTA]

Email: [EMAIL DO COTISTA]

Telefone: [TELEFONE DO COTISTA]