

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 2017 e 2016

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	03
Balancos patrimoniais	08
Demonstrações dos resultados	09
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



AUDITORES INDEPENDENTES
CRC-MG nº 6.906

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 2017, e as respectivas demonstrações de sobras e perdas, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela CVM Comissão de Valores Mobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

1. Ativo Imobiliário

Os ativos imobiliários compostos por Imóveis para Renda e Imóveis em Construção, constituem o objetivo principal do STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e contribuem com o percentual de 96,24% de participação e relevância sobre os ativos totais no balanço de 2017.

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 2017, conforme Instrução CVM n ° 472, de 31/10/2008.

O laudo de avaliação datado de 01/12/17, 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 conseqüente registro de receitas do exercício de 2017. Efetuamos por amostragem, testes dos valores constantes do laudo de avaliação com os registros contábeis. O laudo de avaliação datado de 01/12/17 passou a demonstrar em um item específico que o FUNDO STARX FII tem participação de 80% (oitenta por cento) no empreendimento objeto da avaliação.

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

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

2. Ativo Imobiliário - Ajustes

Os saldos contábeis desses ativos imobiliários foram objeto de ajustes durante o exercício de 2017, conforme nota explicativa 5. letra f, quando foram realizados ajustes de valores incorporados indevidamente em 2016, referentes a parcela de 20% (vinte por cento) do empreendimento. O Fundo STARX FII possui 80% (oitenta por cento) do empreendimento imobiliário objeto dos investimentos. Essa diferença equivalente a R\$ 45.009 mil foi ajustada em 2017 diretamente na conta de Lucros ou Prejuízos Acumulados.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Verificamos os cálculos efetuados pela contabilidade do FUNDO SATARX FII, com relação ao valor de 20% (vinte por cento) lançados a maior no exercício de 2016 e que foram objeto de ajuste no exercício de 2017 diretamente na conta de Lucros e Prejuízos Acumulados.

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.

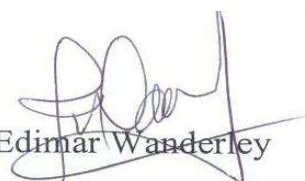
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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, 12 de março de 2018.

COOPERAUDI

Auditores Independentes
CRC-MG nº 6.906



Edimar Wanderley

Contador CRC-MG nº 38.440

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>8.671</u>	<u>3,77%</u>	<u>100</u>	<u>0,05%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3.f e 4	477	0,21%	100	0,05%
Disponibilidade		191	0,08%	87	0,04%
Cotas de fundos de investimento		286	0,13%	13	0,01%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		8.194	3,56%	-	-
Valores a receber por venda de imóveis		3.490	1,51%	-	-
Estoque Imóveis acabados	5.c	4.703	2,05%	-	-
Outros ativos		1	0,00%	-	-
<u>Não Circulante</u>		<u>221.816</u>	<u>96,48%</u>	<u>288.591</u>	<u>119,85%</u>
Propriedade para investimento	5.c	221.816	96,48%	288.591	119,85%
Imóveis acabados		208.141	90,53%	225.046	93,46%
Em construção		13.675	5,95%	63.545	26,39%
Total do ativo		<u>230.487</u>	<u>100,25%</u>	<u>288.691</u>	<u>119,90%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>577</u>	<u>0,25%</u>	<u>47.909</u>	<u>19,90%</u>
Reserva de unidade		-	0,00%	43.620	18,12%
Outras despesas a pagar		577	0,25%	4.289	1,78%
Total do passivo		<u>577</u>	<u>0,25%</u>	<u>47.909</u>	<u>19,90%</u>
Patrimônio líquido		<u>229.910</u>	<u>100,00%</u>	<u>240.782</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas		127.240	55,34%	122.290	50,79%
Lucros ou prejuízos acumulados		148.653	64,66%	118.492	49,21%
Ajuste saldo exercício anterior		(45.982)	-20,00%	-	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>230.487</u>	<u>100,25%</u>	<u>288.691</u>	<u>119,90%</u>

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVMS.A.)

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2017	2016
Imóveis em Estoque	5.e		
Receita de Venda de imóveis		2.060	-
Custo dos Imóveis Vendidos		(1.834)	
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		<u>226</u>	<u>-</u>
Propriedades para Investimento	5.f		
Rendas de Aluguéis		23.885	6.018
Ajuste ao Valor Justo		12.070	91.140
Despesas com Manutenção e Conservação		(235)	-
Outras rendas de imóveis		-	215
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>35.720</u>	<u>97.706</u>
Outros Ativos Financeiros	4		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		180	7
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>180</u>	<u>7</u>
Outras Despesas	10	<u>(665)</u>	<u>(596)</u>
Taxa de Administração		(283)	(197)
Despesas com serviços técnicos especializados		(24)	(8)
Despesas Tributárias		(41)	(2)
Despesas com serviços de sistema financeiro		(313)	(394)
Demais Despesas e Receitas Operacionais		(4)	5
Resultado Líquido do Exercício		<u><u>35.461</u></u>	<u><u>97.117</u></u>
Quantidade de cotas		14.421	14.139
Resultado Líquido por cota (em reais)		<u><u>2.458,95</u></u>	<u><u>6.868,72</u></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 DTVM S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de reais)

	Cotas	Reservas	Ajuste de	Prejuízos/Lucros	Total
	Integralizadas	contingências	avaliação a valor	Acumulados	
			justo		
Em 31 de dezembro de 2015	109.310	0	0	29.555	138.865
Ingressos	12.980				12.980
Resultado do período				97.117	97.117
Distribuição de rendimentos no exercício				(8.180)	(8.180)
Em 31 de dezembro de 2016	122.290	0	0	118.492	240.782
Ingressos	4.950				4.950
Ajuste saldo exercício anterior			(45.982)		(45.982)
Resultado do período				35.461	35.461
Distribuição de rendimentos no exercício				(5.300)	(5.300)
Em 31 de dezembro de 2017	127.240	0	(45.982)	148.653	229.911

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

(Em milhares de reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de aluguéis	19.553	5.793
Créditos a identificar	63	4.178
Recebimento de Juros e Produto da Venda de TVM	180	7
Pagamentos de taxa de administração	(207)	(221)
Pagamento de tributos	(41)	(2)
Demais pagamentos	(446)	(369)
Caixa líquido das atividades operacionais	19.102	9.386
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(16.915)	(19.087)
Recebimento de reserva de unidades	-	4.261
Venda da reserva de imóveis	2.108	-
Venda de imóveis	82	-
Distrato reserva de unidades	(4.000)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(18.725)	(14.826)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	4.950	12.980
Rendimentos distribuídos	(4.950)	(8.180)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	4.800
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	377	(640)
Caixa e equivalentes de caixa - início	100	740
Caixa e equivalentes de caixa - final	477	100
Aumento/Diminuição de caixa e equivalente de caixa	377	(640)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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 exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. 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 fundos investidos.
- Empréstimos e recebíveis: 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 pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.
- Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários.

d. Cotas de fundos de investimentos

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

e. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

f. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo - Bradesco FI Ref. Federal Extra no montante de R\$477 e R\$100, respectivamente.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

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

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

j. Provisão para redução no valor recuperável

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

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Fundo	2017			2016		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	27.174	10,5521	286	1.373	9,6014	13
Total:	27.174		286	1.373		13

5 Ativos de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

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

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

O empreendimento está sendo construído em imóvel de acordo com o Contrato Particular de Cessão de Diretos de Uso de Superfície de Imóveis Urbanos e outras Avenças em que figuram a Center Minas Participações como cedente e o Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII como cessionário.

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

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

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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

b. Classificação e critério adotado na mensuração

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

c. Relação dos imóveis venda, renda e em construção

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

De todo modo, detalhamos abaixo os quadros com as metragens de 2016 e 2017, de forma separada.

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m ²	Valor 2017
Loja 101 - Bloco 1	Acabado	95.752	14.350,25	44.628
Loja 102 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	238
Loja 103 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	234
Loja 104 - Bloco 1	Acabado	95.752	75,37	234
Loja 105 - Bloco 1	Acabado	95.752	76,53	238
Loja 106 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	159
Loja 107 - Bloco 1	Acabado	95.752	51,03	159
Loja 108 - Bloco 1	Acabado	95.752	236,56	736
Loja 109 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.647,78	5.124
Loja 110 - Bloco 1	Acabado	95.752	3.533,28	10.988
Loja 201 - Bloco 1	Acabado	95.752	368,76	1.147
Loja 202 - Bloco 1	Acabado	95.752	88,13	274
Loja 203 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.778,38	8.641
Loja 204 - Bloco 1	Acabado	95.752	2.080,30	6.470
Loja 301 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.181,49	13.004

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Loja 302 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.436,74	4.468
Loja 303 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.313
Loja 401 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.479,07	17.039
Loja 501 - Bloco 1	Acabado	95.752	4.707,95	14.641
Loja 502 - Bloco 1	Acabado	95.752	1.054,07	3.278
Loja 601 - Bloco 1	Acabado	95.752	832,59	2.589
Loja 602 - Bloco 1	Acabado	95.752	422,09	1.313
Nº 401 - Bloco 2 - Tower	Em Construção	95.752	9.164,18	4.703
Nº 401 - Lojas não concluídas - Bloco 1	Em Construção	95.752	17.235,01	13.675
Vagas 2º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	11.307,18	35.164
Vagas 3º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	9.676,79	24.991
Vagas 5º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	6.238,60	8.175
Vagas 6º Pavimento - Bloco 1	Acabado	95.752	6.783,61	2.896
		Total:	104.430,76	226.519

Imóvel	Estágio	Matrícula	Metragem m²	Valor 2016
Loja 1- Bloco 1 (Leroy Merlin)	Acabado	95.752	15.340,14	55.945
Loja 2 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.264,60	19.200
Loja 3A - Bloco 1	Acabado	95.752	51,1	186
Loja 3B - Bloco 1	Acabado	95.752	76,85	280
Loja 3C - Bloco 1	Acabado	95.752	76,85	280
Loja 3D- Bloco 1	Acabado	95.752	76,85	280
Loja 3E - Bloco 1	Acabado	95.752	77,36	282
Loja 4 - Bloco 1	Acabado	95.752	5.999,11	21.879
Loja 05	Acabado	95.752	6.559,87	23.924
Loja 07	Acabado	95.752	418,75	1.527
Loja 503	Acabado	95.752	6.536,80	23.840
Estacionamento Coberto 2º PVTO - Bloco 1	Acabado	95.752	10.243,00	37.356
Loja 601	Acabado	95.752	1.587,28	5.789
Loja 502	Acabado	95.752	1.238,10	4.515
Loja 06	Acabado	95.752	5.872,07	29.763
Bloco 2 - Tower	Construção	95.752	21.473,36	47.141
Lojas não concluídas - Bloco 1	Construção	95.752	61.648,60	16.404
		Total:	142.540,69	288.591

d. Atualizações das propriedades para investimento

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

Além do Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizar-se-á também, o Método de Custo de Reposição, apurado através de orçamentos sumários, a partir dos índices publicados pelo

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 01 de dezembro de 2017.

e. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

i. Imóveis para renda

Saldo em 31/12/2016	<u>225.046</u>
(+) Transferido de imóveis em construção	16.035
(+) Ajuste ao valor justo	12.069
(-) Ajuste ao valor justo exercício anterior	(45.009)
Saldo em 31/12/2017	<u><u>208.141</u></u>

ii. Imóveis para venda

Saldo em 31/12/2016	<u>-</u>
(+) Transferido de imóveis em construção	2.609
(-) Venda de imóveis	(1.834)
(-) Ajuste no custo	3.928
Saldo em 31/12/2017	<u><u>4.703</u></u>

iii. Imóveis em construção

Saldo em 31/12/2016	<u>63.545</u>
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	16.915
(-) Transferência para imóveis para renda	(16.035)
(-) Transferência para imóveis para venda	(2.609)
(-) Baixas referente a reservas das unidades	(48.141)
Saldo em 31/12/2017	<u><u>13.675</u></u>

f. Ajustes valores exercício anterior

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 houve um impacto de 100% no valor dos imóveis, porém o fundo detém 80% das unidades, dessa forma ajustamos em 29 de dezembro de 2017, 20% em ajustes de exercícios anteriores na conta de patrimônio líquido, conforme DMPL, no valor de R\$45.009.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Outro impacto em exercícios anteriores foi no valor de R\$973 referente as baixas de reserva de unidades que já foram concluídas e entregues.

6 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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 Concentração** – Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.
- (v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (vi) **Risco do Fundo não ser constituído** - A 1ª Emissão de Cotas do Fundo poderá ser encerrada pelo Administrador, a seu exclusivo critério, em se verificando a subscrição no valor de R\$ 1.600 representado por 160 (cento e sessenta) Cotas, momento no qual o Administrador deverá solicitar a autorização para constituição e funcionamento do Fundo. Entretanto, existe a possibilidade do Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas acima mencionada, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.
- (vii) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (viii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (ix) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.
- (x) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (xi) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

- (xiii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xiv) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.
- (xvi) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos,

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- (xvii) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (xviii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se gravados com ônus, gravames ou hipotecas, os quais poderão ser executados, acarretando a eventual perda total ou parcial dos recebíveis decorrentes dos contratos de locação, o que poderá prejudicar a rentabilidade do fundo e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos pelo fundo aos Cotistas. Deverá ser observada também a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os imóveis ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.
- (xix) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

8 Patrimônio Líquido

a. Emissão

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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.

b. Resgate

Não haverá resgate de Cotas.

c. 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.

d. Distribuição de rendimentos

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

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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado contábil	35.460	97.117
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(18.273)	2.431
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	357	21
(+/-) Ajuste a valor justo	(12.069)	(91.140)
Resultado conforme regime de caixa	5.474	8.429
Valor distribuído no exercício	4.950	8.180
Valor pago no exercício seguinte	350	-
Percentual distribuído	97%	97%

e. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
31 de dezembro de 2017	15.942,7455	250.613	(4,37)
31 de dezembro de 2016	17.029,6032	146.042	3,15

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas Administrativas	2017		2016	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de Administração	283	0,11%	197	0,13%
Despesas com consultoria	191	0,08%	269	0,18%
Taxa de Custódia	66	0,03%	69	0,05%
Despesas com IR	41	0,02%	2	0,00%
Despesas com Taxa CVM	35	0,01%	35	0,02%
Despesas com Cetip/Selic	17	0,01%	16	0,02%
Outras Despesas Administrativas	32	0,01%	16	0,01%
Total:	665	0,27%	604	0,41%

Patrimônio líquido médio

250.613

146.042

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

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

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

A despesa com taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 283 e em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 197.

ii. Custodiante

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Pelos serviços de Custódia e Controladoria do Fundo, será devida ao Custodiante uma remuneração equivalente a R\$5 mensais.

A despesa com taxa de custódia no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 66 e em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 69.

11 Alterações no Regulamento

Não houve alterações no regulamento no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

12 Política de divulgação das informações

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

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

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

13 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

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

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

Ademais, Fundo de investimento cotista do Starx também é administrado e gerido por empresa do grupo Oliveira Trust.

15 Demandas judiciais

O Fundo esta inserido na ação trabalhista nº 0010045-13.2017.5.03.0017.

16 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.

Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

17 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral realizada em 04 de janeiro de 2018, Cotistas ratificaram e aprovaram, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas:

- (i) autorizar a negociação de ativos para aprovar a cessão parcial de recebíveis imobiliários referentes ao Contrato de Locação, alusiva a 16 (dezesseis) alugueis mensais entre setembro de 2020 a dezembro de 2021, com vencimento em cada dia 10 (dez).

Considerando que o pagamento será realizado no dia 03 de janeiro de 2018, o valor da aquisição, pelo Credencial FIDC, será de R\$ 5.000, passando o mesmo a ter o direito de receber, via boleto de cobrança bancária, as 15 (quinze) mensalidades acima informadas.

- (ii) o não recebimento de parcela dos rendimentos a ser distribuído pelo Fundo, a teor do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, será no montante de R\$ 5.000. Os rendimentos não distribuídos serão utilizados para fins de reinvestimento e pagamento de medições dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi

CRC-RJ 084173/O-1

Contador

José Alexandre Costa de Freitas

CPF: 008.991.207-17

Diretor responsável