

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações Financeiras do Starx Fundo de Investimento Imobiliário – FII, relativos ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo foi constituído em 22 de julho de 2010, nos termos da Lei nº 8668 de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472/08, tendo como objetivo a aquisição de imóveis 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; a construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; e a aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados a pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses), podendo, inclusive, vendê-los, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

NEGÓCIOS REALIZADOS NO ÚLTIMO SEMESTRE

Ao longo do primeiro semestre foram realizados investimentos nos imóveis de propriedade do Fundo no valor de R\$ 12.654.203,31 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e três reais e trinta e um centavos).

PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016

A expectativa da administração do Starx Fundo de Investimento Imobiliário - FII para o segundo semestre de 2016, é a concretização da construção do “Tower” (torre de salas e lojas menores do empreendimento Center Minas), com entrega das chaves aos lojistas e inquilinos, bem como dar sequência na construção do 5º e 6º andares do imóvel “Power” do empreendimento Center Minas, que deve ser concluído nos próximos 2 anos. Os investimentos previstos para o segundo semestre de 2016 são de aproximadamente R\$ 7 milhões, valor correspondente às receitas de aluguel da carteira atual do Fundo.

CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PARA O PRÓXIMO SEMESTRE.

O setor de shoppings centers ao longo dos anos apresentou evoluções significativas em seu faturamento, tendo em 2006 um faturamento de R\$ 50 Bilhões e para 2015 um valor de R\$ 151,5 Bilhões. Em comparação com o ano de 2014, a evolução foi menos expressiva que nos anos anteriores, sendo de R\$ 9,2 bilhões, registrando uma evolução percentual de 6,47 %. Ao contrário do ano de 2014 quando comparado com 2013 que evoluiu um percentual de 10,14%, sendo R\$ 13,1 Bilhões.

Dados fornecidos pela ABRASCE mostram que o índice de vacância atingiu um percentual de 4,53%, no quarto trimestre de 2015, um dos piores resultados desde que este índice foi mensurado. Um crescimento significativo da taxa se comparado com os períodos de 2013 e 2014, em que a vacância registrou um percentual de 2,8%.

Outro índice que afetou o mercado de shopping centers foi o de inadimplência. O percentual do ano de 2015 para o de 2014 resultou em um aumento considerável, registrando 7,7% em relação ao 4% registrado no período anterior.

Os índices são reflexos da crise político-econômica que plana sobre o Brasil. O aumento do desemprego e, conseqüentemente, a queda na renda, acarretou uma grande desaceleração do setor, motivando a redução no faturamento, e o aumento da taxa de vacância e de inadimplência.

Em 2016, a expectativa é de que a crise instalada no Brasil, afete o cenário econômico do mercado de shopping centers, mas de modo menos agressivo quanto o incorrido no ano 2015. Estima-se que o número de novos empreendimentos seja superior ao do ano de 2015.

Segundo os dados da ABRASCE, em 2015 houve a inauguração de 18 novos shoppings, e para o ano de 2016, até o mês de maio, haviam quantificado a implantação de 11 empreendimentos, com estimativa de que seriam inaugurados mais 15 novos empreendimentos.

Foi estimado um crescimento de 5%, totalizando 564 shopping centers, até o final do ano de 2016. No ano de 2015 o Brasil quantificou 538 shoppings, totalizando, aproximadamente, 15 milhões de m² de Área Bruta Locável (ABL). Embora relevantes, os números ainda são considerados reduzidos quando relacionados à oportunidade de demanda de consumidores brasileiros. O Brasil possui um expressivo potencial para desenvolvimento do setor de varejo no longo prazo. Desse modo, o mercado de shoppings vem crescendo a cada ano com a inauguração de novos empreendimentos, os quais tendem a ser cada vez maiores.

Embora a perspectiva econômica para o mercado atual seja conservadora, o Índice de Confiança do Consumidor (ICOM) da Fundação Getúlio Vargas apresentou mudanças significativas se comparado ao período de agosto de 2016 com o de 2015. Ocorreu uma evolução de 13 pontos, atingindo 82,1, em relação ao período anterior que estava em 69,1. O setor de shopping centers prevê um crescimento a longo prazo. Para o ano de 2017 é estimado que tenha uma retomada no mercado, projeções de queda da taxa do desemprego e o aumento do índice de confiança do consumidor, são fatores responsáveis pelo aquecimento das vendas no setor varejista.

VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS DO FUNDO

Conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada com data base em 31/12/2015, as lojas concluídas da Rua Queluzita, nº 401, Bloco 01, Tower de propriedade do Fundo foram avaliadas pela quantia de R\$ 121.854.738,22 (cento e vinte e um milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos) .

As lojas ainda em construção da Rua Queluzita, nº 401, Bloco 01, Tower estão a preço de custo pelo montante de R\$ R\$ 21.356.120,82 (vinte e um milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, cento e vinte reais e oitenta e dois centavos), assim como as lojas ainda em construção da Rua Queluzita, nº 401, Bloco 02,

Tower que também estão a preço de custo pela quantia de R\$ 35.152.679,70 (trinta e cinco milhões, cento e cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e nove reais e setenta centavos).

RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 4 SEMESTRES

Semestre	Valor da Cota	Rentabilidade (%) - Contábil	Rentabilidade (%) - Conforme Rendimentos Distribuídos
30/06/2014	8.190,37	1,15	2,31
30/06/2015	9.789,93	2,49	0,45
31/12/2015	10.738,95	12,59	2,75
30/06/2016	10.781,39	3,27	2,95

DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo nos últimos 2 semestres:

Encargos (x 1.000)	2016.1	%	2015.2	%
Despesas de comunicação	0	0,00	0	0,00
Taxa de administração	97	0,08	104	0,08
Despesas de serv. do sistema financeiro	189	0,16	172	0,12
Despesas serviço técnico. especializado	8	0,01	15	0,01
Despesas tributárias	1	0,00	3	0,00
Despesas administrativas	2	0,00	2	0,00
Despesas operacionais	0	0,00	0	0,00
	<u>297</u>	<u>0,25</u>	<u>297</u>	<u>0,21</u>

(*) Por regime de competência.

À Diretoria.

Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2016.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

STARX Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.044.355/0001-07

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A. - CNPJ: 36.113.896/0001-91)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Período de 01 de Janeiro a 30 de Junho de 2016

(Em milhares de reais)

	2016
FLUXO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento de Juros e Produto da Venda de TVM	6
Recebimento de renda de aluguéis	4.496
Pagamento de tributos	(1)
Pagamentos de taxa de administração	(107)
Demais pagamentos	(185)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>4.209</u>
FLUXO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Gastos com propriedades para investimento em construção	(12.654)
Recebimento de reserva de unidades	3.250
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	<u>(9.404)</u>
FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Aplicação de cotistas	8.890
Rendimentos distribuídos	(4.090)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>4.800</u>
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>(395)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	740
Caixa e equivalentes de caixa - final	345