

FATO RELEVANTE

BANCO FINAXIS S.A. instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001 a administrar fundos de investimento, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.007.443/0001-07 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 conforme alterações, vem divulgar, a quem possa interessar, o quanto segue.

I. A Administradora realizou Consulta Formal do Fundo em 26 de junho de 2017 (“Consulta Formal 26/06/2017”), que teve por objeto a aprovação acerca do processo de regularização do imóvel situado a Avenida Gal. Waldomiro Lima, 508, Jabaquara, São Paulo/SP, sede do Grupo Fleury (“Imóvel”), nos seguintes termos e condições: **(i)** aprovação para realização de provisão para gastos associados ao processo de regularização perante a Prefeitura Municipal de São Paulo do imóvel em referência, em valores preliminares que indicavam exceder R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais); **(ii)** provisionamento de parte dos valores disponíveis no caixa do Fundo, ao final do mês de junho de 2017, assim como consultamos aqui sobre a possibilidade de realizar provisões sobre os valores futuros que venham a exceder o valor da última distribuição mensal de R\$545.015,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais); **(iii)** o pagamento de dividendos até o cumprimento da provisão suficiente será inferior a 95% da renda líquida teórica do Fundo; e **(iv)** as distribuições mensais serão mantidas em montante equivalente a R\$ 545.015,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil e quinze reais), sendo provisionado, caso aprovado pelos Cotistas do Fundo apenas os montantes excedentes disponíveis no caixa do Fundo.

II. A Administradora realizou o Termo de Apuração da Consulta Formal 26/06/2017, em 12 de julho de 2017 (“Termo de Apuração 12/07/2017”) que, após a análise das respostas encaminhadas pelos cotistas, recebidas dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos estabelecido na Carta Consulta, apurou que os cotistas que representavam 52,68% (cinquenta e dois vírgula sessenta e oito por cento) do total das cotas emitidas responderam à Consulta Formal, sendo que a matéria foi aprovada por unanimidade desses cotistas.

III. A ata do Comitê de Investimentos, realizada em 18 de setembro de 2018, deliberou **(a)** pela renovação nos termos contratuais referentes ao Imóvel, de modo que foi realizado reajuste de 2,12% (dois vírgula doze por cento) na distribuição mensal, a partir de outubro/2018, que passou de R\$ 545.015,10 para R\$ 556.549,25, a partir de outubro/2018, devido ao reajuste dos aluguéis dos imóveis Castro Delgado e Jabaquara; **(b)** pelo pagamento no valor de R\$ 2.273.836,08, a serem pagos *pro rata temporis* pelo

prazo do Contrato de Locação, referente às despesas de regularização (despesas/custos): **(b.1)** do Imóvel perante a Prefeitura Municipal de São Paulo – “habite-se” -, aí incluídas todas as despesas com a execução das obras realizadas para o cumprimento das exigências da administração pública; e **(b.2)** das despesas/custos com material, mão de obra e segurança de 02 (dois) novos elevadores em substituição aos que estão no Imóvel, realizados de forma independente pelo Locatário, e **(c)** pela prorrogação do prazo de locação até 30 de junho de 2023.

IV. O valor total, posteriormente ao Comitê de Investimentos, conforme item III. (b), acima, foi atualizado e reduzido para R\$ 2.250.836,08 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, oitocentos e trinta e seis reais e oito centavos).

V. A Ata do Comitê de Investimentos, realizada em 28 de janeiro de 2019, deliberou, dentre outros pontos, pela ciência e conhecimento da validação do Grupo Fleury da proposta do Comitê de Investimentos, conforme ACI realizada em 18 de setembro de 2018, exposta no item III, acima, referente às despesas de regularização e Habite-se do Imóvel, assim como a negociação de pagamento parcelado, já considerando a extensão do Contrato de Locação até junho de 2023, solicitando deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

VI. A Administradora realizou Consulta Formal do Fundo em 14 de março de 2019 (“Consulta Formal 14/03/2019”), que teve por objeto a aprovação, dentre outros pontos, (a) o pagamento das Despesas Destituídas de Documentos Fiscais; e (b) da distribuição em montante inferior aos 95% dos lucros auferidos.

VII. Administradora realizou o Termo de Apuração da Consulta Formal 14/03/2019, em 01 de abril de 2019, (“Termo de Apuração 01/04/2019”) que, após a análise das respostas encaminhadas pelos cotistas, recebidas dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos estabelecido na Carta Consulta, apurou que os cotistas que representavam 75,49% do total das cotas emitidas responderam à Consulta Formal, sendo que a matéria foi aprovada por unanimidade desses cotistas.

VIII. Esclarece-se também que as despesas acima referidas com regularização, habite-se e melhorias no Imóvel, que totalizam R\$ 2.250.836,08, serão pagas pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, por meio de 52 parcelas mensais e sucessivas de até R\$ 43.394,09 cada uma delas, tendo a primeiro vencimento no último dia útil de maio de 2019 e as demais no mesmo último dia útil dos meses subsequentes, corrigidas, anualmente, com base nos mesmos índices utilizados para a correção do aluguel, nos termos do Contrato de Locação. Caso o Grupo Fleury tome decisão unilateral de rescindir o Contrato de Locação antes do referido término, não serão devidas as parcelas faltantes.

IX. Tendo em vista exposto acima, após assinatura do 9º Aditamento ao Contrato de Locação, não haverá mais necessidade de manter a retenção dos valores aprovados em sede da Consulta Formal 26/06/2017. Por esta razão, será realizada distribuição excepcional aos cotistas do Fundo referente aos valores retidos, bem como será

realizada a retenção referente à repactuação aprovada no Termo de Apuração 01/04/2019.

X. Todos os termos iniciados em letra maiúscula, quando não definidos no presente Fato Relevante, possuem o significado que lhes é conferido no Regulamento do Fundo.

O presente comunicado é realizado para reportar os eventos ora indicados.

A Administradora seguirá adotando as medidas que entende cabíveis, na forma autorizada no Regulamento e na legislação aplicável, sempre visando o zelo pela ampla disseminação das informações relevantes.

Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 13 de maio de 2019.

BANCO FINAXIS S.A.