



Transinc Fundo de Investimento Imobiliário –  
FII - CNPJ: 17.007.443/0001-07  
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.  
CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Demonstrações contábeis  
30 de junho de 2018

# **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

## **Demonstrações contábeis**

Em 30 de junho de 2018

### **Índice**

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| Relatório do Auditor Independente.....                  | 1 |
| Balanço patrimonial .....                               | 5 |
| Demonstrações do resultado .....                        | 6 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....  | 7 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto ..... | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis .....     | 9 |

## Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.)  
Curitiba - PR

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessas 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 do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2018 e o desempenho de suas operações no exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### 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 do Fundo". Somos independentes em relação ao Fundo e ao Administrador, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2017 apresentados para fins de comparação, foram examinados por outro auditor independente, que emitiu seu relatório em 26 de setembro de 2017, sem modificações.

### 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 da nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação da nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis do Fundo", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados dos nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

## Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.)  
Curitiba - PR

### Principais assuntos de auditoria (continuação)

#### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

A determinação o valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação à carteira de investimentos e ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. O Administrador do Fundo contratou especialista externo para avaliação das propriedades para investimento, ao menos uma vez ao ano, sendo utilizado o método comparativo de dados de mercado.

#### ***Como nossa auditoria tratou o assunto***

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção do laudo de avaliação emitido pelo avaliador externo, análise da razoabilidade das premissas utilizadas, análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimentos fornecido pelo Administrador do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionada, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pelo Administrador do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

#### **Distribuição de rendimento aos cotistas**

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o Art.10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº1/2014. Consideramos o cálculo desse montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo da distribuição é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no exercício de apuração e aquelas que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo exercício.

#### ***Como nossa auditoria tratou o assunto***

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos distribuídos preparados pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações suporte providas pelo Administrador do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo para cálculo da distribuição dos rendimentos aos cotistas são aceitáveis, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

## Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.)  
Curitiba - PR

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis do Fundo

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis do Fundo

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão 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 obtivemos 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

## Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pelo Banco Finaxis S.A.)  
Curitiba - PR

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis do Fundo (continuação)

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido a divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Curitiba, 03 de outubro de 2018.



**Karin Monchak**  
Contadora - CRC-1PR26.371/O-9  
**MGI Assurance Auditores Independentes S.S.**  
CRC-PR007392/O-3

**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

**Balanço patrimonial****Em 30 de junho de 2018 e 2017****(Em milhares de reais)**

|                                                     | 2018 |                        |                                    | 2017 |                        |                                    |
|-----------------------------------------------------|------|------------------------|------------------------------------|------|------------------------|------------------------------------|
|                                                     | Qtde | Mercado/<br>Realização | % sobre o<br>Patrimônio<br>Líquido | Qtde | Mercado/<br>Realização | % sobre o<br>Patrimônio<br>Líquido |
| <b>Ativo</b>                                        |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| <b>Circulante</b>                                   |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| <b>Disponibilidades</b>                             |      | 1                      | -                                  |      | -                      | -                                  |
| <b>Operações compromissadas (Nota 4)</b>            |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| Notas do tesouro nacional - B                       | 475  | 1.513                  | 1,51                               | 954  | 832                    | 0,88                               |
| <b>Ativos financeiros imobiliários</b>              |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| Contas a receber de aluguéis<br>(Nota 5c)           |      | 742                    | 0,75                               |      | 742                    | 0,78                               |
| <b>Outros valores a receber</b>                     |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| Diferimento de taxas                                |      | 6                      |                                    |      | 6                      | 0,01                               |
| <b>Não circulante</b>                               |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| <b>Investimentos</b>                                |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| <b>Propriedades para investimentos</b>              |      | 98.071                 | 97,94                              |      | 94.544                 | 99,52                              |
| Imóveis acabados (Nota 5)                           |      | 98.071                 | 97,94                              |      | 94.544                 | 99,52                              |
| <b>Total do ativo</b>                               |      | <b>100.333</b>         | <b>100,20</b>                      |      | <b>96.124</b>          | <b>101,19</b>                      |
| <b>Passivo</b>                                      |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| <b>Circulante</b>                                   |      | 198                    | 0,20                               |      | 978                    | 1,03                               |
| Cédulas de crédito imobiliário a<br>pagar (Nota 5c) |      | 150                    | 0,15                               |      | 832                    | 0,88                               |
| Taxa de administração (Nota 14a)                    |      | 17                     | 0,03                               |      | 17                     | 0,02                               |
| Taxa de gestão (Nota 14b)                           |      | 16                     | 0,02                               |      | 112                    | 0,12                               |
| Auditoria                                           |      | 6                      | -                                  |      | 12                     | 0,01                               |
| Taxa de consultoria (Nota 14c)                      |      | 7                      | -                                  |      | 3                      | -                                  |
| Outras obrigações                                   |      | 2                      | -                                  |      | 2                      | -                                  |
| <b>Não circulante</b>                               |      |                        |                                    |      |                        |                                    |
| Cédulas de crédito imobiliário a<br>pagar (Nota 5c) |      | -                      | -                                  |      | 150                    | 0,16                               |
| <b>Total do passivo</b>                             |      | <b>198</b>             | <b>0,20</b>                        |      | <b>1.128</b>           | <b>1,19</b>                        |
| <b>Patrimônio líquido</b>                           |      | <b>100.135</b>         | <b>100,00</b>                      |      | <b>94.996</b>          | <b>100,00</b>                      |
| Cotas integralizadas                                |      | 21.620                 | 21,59                              |      | 21.620                 | 22,76                              |
| Lucros acumulados                                   |      | 78.515                 | 78,41                              |      | 73.376                 | 77,24                              |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>        |      | <b>100.333</b>         | <b>100,20</b>                      |      | <b>96.124</b>          | <b>101,19</b>                      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

**Demonstrações do resultado****Em 30 de junho de 2018 e 2017****(Em milhares de reais, exceto quantidade de cotas)**

|                                                             | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Propriedade para investimento</b>                        |               |               |
| Receita de aluguéis (Nota 5)                                | 8.924         | 8.678         |
| Ajuste a valor justo                                        | 3.527         | 22.244        |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimentos</b> | <b>12.451</b> | <b>30.922</b> |
| <b>Resultado da atividade imobiliária</b>                   | <b>12.451</b> | <b>30.922</b> |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                            |               |               |
| <b>Operações compromissadas</b>                             |               |               |
| Receitas                                                    | 78            | 20            |
| <b>Despesas</b>                                             | <b>(855)</b>  | <b>(860)</b>  |
| Despesas financeiras                                        | (312)         | (368)         |
| Taxa de administração (Nota 14a)                            | (204)         | (203)         |
| Taxa de gestão (Nota 14b)                                   | (169)         | (144)         |
| Taxa de consultoria (Nota 14c)                              | (80)          | (53)          |
| Taxa de fiscalização CVM                                    | (23)          | (26)          |
| Auditoria                                                   | (15)          | (28)          |
| Outras despesas                                             | (52)          | (38)          |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                           | <b>11.674</b> | <b>30.082</b> |
| Quantidade de cotas                                         | 18.113,00     | 18.113,00     |
| Lucro por cota                                              | 0,644         | 1,661         |
| Rentabilidade%(lucro líquido/patrimônio líquido)            | 0,12%         | 31,67%        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Em 30 de junho de 2018 e 2017****(Em milhares de reais)**

|                               | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Em 30 de junho de 2016</b> | <b>21.620</b>                   | <b>49.881</b>                | <b>71.501</b>  |
| Rendimentos pagos             | -                               | (6.587)                      | (6.587)        |
| Lucro líquido do exercício    | -                               | 30.082                       | 30.082         |
| <b>Em 30 de junho de 2017</b> | <b>21.620</b>                   | <b>73.376</b>                | <b>94.996</b>  |
| Rendimentos pagos             | -                               | (6.535)                      | (6.535)        |
| Lucro líquido do exercício    | -                               | 11.674                       | 11.674         |
| <b>Em 30 de junho de 2018</b> | <b>21.620</b>                   | <b>78.515</b>                | <b>100.135</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

**Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto****Em 30 de junho de 2018 e 2017****(Em milhares de reais)**

|                                                             | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>           |                |                |
| Recebimento de aluguéis                                     | 8.924          | 8.585          |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                 | (469)          | (248)          |
| Pagamento de auditoria                                      | (21)           | (28)           |
| Pagamento de taxa de consultoria                            | (71)           | (59)           |
| Demais pagamentos/recebimentos                              | (81)           | (63)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>            | <b>8.282</b>   | <b>8.187</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>        |                |                |
| Compra de outros instrumentos financeiros                   | (368.141)      | (204.861)      |
| Venda de outros instrumentos financeiros                    | 368.220        | 204.882        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>         | <b>79</b>      | <b>21</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>       |                |                |
| Distribuição de rendimentos                                 | (6.535)        | (6.587)        |
| Pagamento de cédulas de crédito imobiliário                 | (1.144)        | (1.051)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>        | <b>(7.679)</b> | <b>(7.638)</b> |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>            | <b>682</b>     | <b>570</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b> | <b>832</b>     | <b>262</b>     |
| Operações compromissadas                                    | 832            | 262            |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>  | <b>1.514</b>   | <b>832</b>     |
| Disponibilidades                                            | 1              |                |
| Operações compromissadas                                    | 1.513          | 832            |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **1. Contexto operacional**

O Transinc Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi constituído em 05 de agosto de 2013 e iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de vinte anos.

O Fundo destina-se a receber recursos de investidores em geral com o objetivo de investimento de longo prazo e disposto a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos de mercado imobiliário ou a eles ligados.

O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08 e alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a) Apropriação de receitas e despesas**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, onde receitas e despesas são incluídas na apuração do resultado do exercício em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos firmados.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **Operações compromissadas**

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos rendimentos auferidos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Receitas”.

#### **c) Ativos financeiros imobiliários**

##### **Contas a receber de aluguéis**

Estão registrados os valores a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

##### **Ativos financeiros imobiliários**

#### **d) Contas a receber de aluguéis**

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

#### **e) Ativo não circulante - Propriedades para investimento**

##### **Imóveis acabados**

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. Inicialmente são contabilizados pelo custo de aquisição, que 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.

#### **f) Ativos não recuperáveis**

O Administrador do Fundo avalia anualmente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis. São indicadores de não recuperação dos valores registrados: (i) dano; (ii) declínio do preço de venda; (iii) aumento da estimativa dos valores dos custos a serem incorridos; e (iv) aumento da estimativa das despesas a serem incorridas para realizar a venda.

Na ocorrência desses eventos, uma perda por “*impairment*” é reconhecida com base na diferença entre o valor de recuperação e o saldo contábil, sendo sua contrapartida registrada no resultado do exercício.

#### **g) Cédulas de crédito imobiliário**

Estão demonstradas pelo valor de emissão acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério “pro rata temporis”.

## Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.007.443/0001-07

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### h) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando o número de cotas emitidas na data do encerramento do exercício.

#### 4. Títulos e valores mobiliários

| 30 de junho de 2018             |                      |                       |                       |                             |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                 | <u>Taxa de juros</u> | <u>Valor de curva</u> | <u>Valor contábil</u> | <u>Faixas de vencimento</u> |
| <b>Operações compromissadas</b> |                      |                       |                       |                             |
| Notas de tesouro nacional       | Pré-fixada           | 1.513                 | 1.513                 | Em 1 ano                    |
| 30 de junho de 2017             |                      |                       |                       |                             |
|                                 | <u>Taxa de juros</u> | <u>Valor de curva</u> | <u>Valor contábil</u> | <u>Faixas de vencimento</u> |
| <b>Operações compromissadas</b> |                      |                       |                       |                             |
| Letras do tesouro nacional      | Pré-fixada           | 832                   | 832                   | Em 1 ano                    |

#### 5. Propriedades para investimento

##### a) Composição

| <u>Descrição</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Edifício localizado na Rua Castro Delgado, nº 188, Pinheiros, São Paulo-SP. O fundo é proprietário do prédio com dois pavimentos e um subsolo, destinado a laboratório de análises clínicas, com 1.568,11 m² de área construída. Na propriedade ainda consta dois terrenos localizados na Rua Castro Delgado, lote 4 e lote 5, matrículas 85.678, 71.289 e 71.290. | 13.393      | 12.826      |
| Edifício localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP. O fundo é proprietário do prédio que é destinado a laboratório de análises clínicas, com 12.605,77m², matrícula 173.073.                                                                                                                                              | 84.678      | 81.718      |

##### b) Determinação do valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo valor justo, obtido através de laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, pelo método de fluxo de caixa descontado, para um horizonte de 10 anos, considerando a venda dos imóveis no final desse prazo. A taxa de desconto utilizada foi de 9,25% ao ano para o imóvel Alto de Pinheiros e 9,75% ao ano para o imóvel Jabaquara (2017 - 9,25% e 10% ao ano, respectivamente).

## Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

#### c) Movimentação

|                      | 2018   | 2017   |
|----------------------|--------|--------|
| Saldo inicial        | 94.544 | 73.300 |
| Ajuste a valor justo | 3.527  | 22.244 |
| Saldo Final          | 98.071 | 94.544 |

#### d) Conta a receber de aluguéis

O Fundo possui contas a receber referente ao aluguel dos imóveis conforme demonstrado abaixo:

| Descrição              | Valor do aluguel<br>(mensal) (*) |
|------------------------|----------------------------------|
| Jabaquara – SP         | 647                              |
| Alto de Pinheiros – SP | 95                               |
| Total                  | 742                              |

Os imóveis do Fundo estão locados para um único pelo prazo de duração de 60 meses, com o término previsto para 30 de junho de 2021, podendo ser prorrogado pelas partes. O valor do aluguel mensal é de R\$ 742, e no exercício gerou o resultado de R\$ 8.924 (2017 - R\$ 8.678) para o Fundo.

#### e) Cédulas de crédito imobiliário a pagar

O Fundo é titular de parcela dos créditos imobiliários oriundos do contrato de locação do imóvel situado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, São Paulo - SP. Lastreado no contrato de locação do imóvel acima citado, o Fundo emitiu a Cédula de Crédito Imobiliária Fracionada no valor de R\$ 2.620, com as seguintes características:

- a) Data de emissão: 12 de agosto de 2013;
- b) Prazo: 60 meses;
- c) 60 parcelas mensais, reajustadas anualmente pela média da variação anual do IGPM, IPCA e INPC;
- d) Data do vencimento da primeira parcela: 10/09/2013;
- e) Data do vencimento da última parcela: 10/08/2018.

## Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

#### Movimentação

|                                      | 2018       | 2017         |
|--------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Saldo Inicial</b>                 | <b>982</b> | <b>1.666</b> |
| Juros apropriados                    | 312        | 368          |
| <b>Amortizações</b>                  |            |              |
| Principal                            | (832)      | (684)        |
| Juros                                | (312)      | (368)        |
| <b>Total</b>                         | <b>150</b> | <b>982</b>   |
| <b>Passivo circulante</b>            | <b>150</b> | <b>832</b>   |
| <b>Passivo não circulante - 2018</b> | <b>-</b>   | <b>150</b>   |

## 6. Gerenciamento de riscos

### a) Tipos de risco

#### Risco de mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos imóveis, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou o aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos ou indeterminados.

#### Riscos tributários

O Governo Federal pode introduzir alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e seu cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### Risco relativo à atividade empresarial

É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objetos de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

#### **Risco de liquidez**

As cotas dos fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro e geralmente são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, o cotista poderá enfrentar dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. O investidor que adquire cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Risco de desapropriação**

Por se tratar de um investimento em imóveis, há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros de mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

#### **Risco de sinistro**

Os imóveis poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistro. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há inclusive, determinado tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas por apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos de contratos de seguros vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão do seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das cotas.

#### **Risco de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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. 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

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

#### **Risco de contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

#### **Risco de crédito**

O Fundo recebe rendimentos oriundos dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis do Fundo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, no caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida em imóveis está exposta ao risco dos emissores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida.

#### **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 de estresse, poderá haver perdas por parte do cotista em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### **Risco imobiliário**

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros e (vi) a

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### **Demais riscos**

O Fundo está sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

#### **a. Controles relacionados aos riscos**

O Administrador do Fundo realiza periodicamente o monitoramento do mercado imobiliário brasileiro, incluindo análise imobiliária da região em que o Fundo tem interesse de aquisições futuras de imóveis.

Qualquer propriedade no Brasil está exposta a desapropriação, parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Por conta disso, o Administrador coordena a análise e acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

Não obstante aos cuidados a serem empregados pela Administração, não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

## **7. Patrimônio Líquido**

### **Cotas integralizadas**

As cotas são representadas por 18.113,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 5.528,32, totalmente subscritas e integralizadas.

## **8. Rentabilidade**

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do exercício e o patrimônio líquido médio foram os seguintes:

| <u>Data</u>                            | <u>Valor da cota<br/>(R\$)</u> | <u>Rentabilidade<br/>(%)</u> | <u>Patrimônio<br/>líquido médio</u> |
|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Exercício findo em 30 de junho de 2018 | 5.528,32                       | 12,29(*)                     | 95.892                              |
| Exercício findo em 30 de junho de 2017 | 4.016,57                       | 10,96                        | 72.199                              |

(\*) Desconsidera as distribuições de resultado ocorridas no exercício

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

## **9. Emissão e resgate de cotas**

### **a) Emissão**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá inclusive os termos e condições de tais emissões.

As emissões de cotas são processadas com base no valor da cota em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos. Adicionalmente, é admitido a integralização em imóveis e/ou títulos e valores mobiliários.

### **b) Resgate e amortização de cotas**

O Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas antes do final do prazo de duração.

Poderão ocorrer amortizações extraordinárias, levando em consideração os investimentos e despesas previstas para o Fundo e as receitas auferidas no exercício.

## **10. Política de distribuição de resultado**

O Fundo deveria distribuir no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados de acordo com as orientações do Ofício CVM nº01/2014 – item 2, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entretanto, por eventos ocorridos desde o início da atividades do Fundo, os rendimentos estão sendo pagos aos cotistas considerando as seguintes retenções:

### **a) Compensação de rendimentos distribuídos a maior em 2014 e 2016**

| <b>Descrição</b>                         | <b>R\$</b> |
|------------------------------------------|------------|
| Rendimentos distribuídos a maior em 2014 | 1.851      |
| Rendimentos distribuídos a maior em 2016 | 240        |
| Compensações efetuadas                   |            |
| 2015                                     | (406)      |
| 2017                                     | (643)      |
| 2018                                     | (782)      |
| <b>Saldo a compensar</b>                 | <b>260</b> |

### **b) Obras para regularização de edificações**

A partir de julho de 2017, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho, os valores que venham a exceder o montante de R\$ 545, são retidos a fim de cobrir gastos associados às obras para de regularização das edificações do imóvel localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, nº 508, Jabaquara, perante a prefeitura de São Paulo, estimados em R\$ 3.500.

**Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

**Notas explicativas às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

| Descrição         | R\$        |
|-------------------|------------|
| Retenções em 2017 | 278        |
| Retenções em 2018 | 321        |
|                   | <b>599</b> |

**Demonstrativo do cálculo dos rendimentos**

|                                                                             | 2018          | 2017          |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Resultado Contábil</b>                                                   | <b>11.673</b> | <b>30.081</b> |
| <b>Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado</b>                  |               |               |
| Ajuste a valor justo                                                        | (3.527)       | (22.244)      |
| Receitas reconhecidas não recebidas no exercício                            | (742)         | (742)         |
| Despesas registradas não pagas do exercício                                 | 45            | 151           |
| Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente      | (151)         | (63)          |
| Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente | 742           | 650           |
| <b>Caixa líquido gerado</b>                                                 | <b>8.040</b>  | <b>7.833</b>  |
| <b>Cálculo dos rendimentos do exercício</b>                                 |               |               |
| Caixa líquido gerado                                                        | <b>8.040</b>  | <b>7.833</b>  |
| Rendimentos a distribuir – 95%                                              | 7.638         | 7.441         |
| Retenções de distribuição                                                   | (1.103)       | (921)         |
| Saldo a distribuir                                                          | 6.535         | 6.520         |
| Rendimentos pagos no exercício                                              | (5.989)       | (5.975)       |
| <b>Rendimentos a pagar</b>                                                  | <b>545</b>    | <b>545</b>    |
| <b>Total dos rendimentos pagos aos cotistas</b>                             |               |               |
| Rendimentos apurados no exercício anterior                                  | 545           | 611           |
| Rendimentos apurados no exercício corrente                                  | 5.989         | 5.975         |
|                                                                             | <b>6.535</b>  | <b>6.586</b>  |

**11. Negociações das Cotas**

As cotas depois de integralizadas estão disponíveis para negociação no mercado secundário, na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**12. Custódia e tesouraria**

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A.

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

As operações compromissadas lastreadas em títulos públicos são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC").

Os imóveis encontram-se registrados no registro de imóveis da respectiva cidade/estado onde estão localizados os imóveis.

### **13. Prestadores de serviços**

Os serviços são prestados por:

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Custódia:                | Banco Finaxis S.A                      |
| Controladoria:           | Banco Finaxis S.A                      |
| Escrituração:            | Banco Finaxis S.A                      |
| Gestão:                  | CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. (*) |
| Consultoria imobiliária: | Patrinvest Investimentos imobiliários. |
| Tesouraria:              | Banco Finaxis S.A                      |
| Distribuição das cotas:  | Banco Finaxis S.A                      |

(\*) Até 31 de outubro a gestão do Fundo era prestada pela Fram Capital Gestão de Ativos Ltda.

### **14. Encargos do Fundo**

As taxas são pagas mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, sendo calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252, por dias úteis.

#### **a) Taxa de administração**

A remuneração pela prestação de serviços de administração, custódia e controladoria, a título de taxa de administração, corresponde ao maior valor entre 0,50% ao calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e R\$ 30, corrigidos, anualmente pelo IPCA.

As despesas com taxa de administração foram de R\$ 204 (2017 – R\$ 203).

#### **b) Taxa de gestão**

A remuneração da gestora pelos serviços prestados corresponde ao maior valor entre 0,20% ao ano calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo e R\$ 12 mensais.

As despesas com taxa de gestão foram de R\$ 169 (2017 – R\$ 144).

## Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

#### c) Taxa de consultoria imobiliária

Pela prestação de serviços de consultoria nas atividades de administração imobiliária a remuneração corresponde a 0,05% ao ano calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo ou R\$ 2,5 mensais, o que for maior.

As despesas com taxa de consultoria foram de R\$ 80 (2017 – R\$ 53).

#### d) Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 95.892 (2017 – R\$ 72.199) foram os seguintes:

| Encargos                       | 2018         |              | 2017         |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                | R\$          | % PL médio   | R\$          | % PL médio   |
| Despesas financeiras           | (312)        | 0,33%        | (368)        | 0,51%        |
| Taxa de administração          | (204)        | 0,21%        | (203)        | 0,28%        |
| Taxa de gestão                 | (169)        | 0,18%        | (144)        | 0,20%        |
| Taxa de consultoria e cobrança | (80)         | 0,08%        | (53)         | 0,07%        |
| Taxa de fiscalização CVM       | (23)         | 0,02%        | (26)         | 0,04%        |
| Taxa de auditoria              | (15)         | 0,02%        | (28)         | 0,04%        |
| Outras despesas                | (52)         | 0,05%        | (38)         | 0,05%        |
|                                | <b>(855)</b> | <b>0,89%</b> | <b>(860)</b> | <b>0,71%</b> |

## 15. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

## 16. Tributação

#### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS, COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

#### **b) Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

#### **c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## **17. Demandas judiciais**

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

## **18. Alterações estatutárias**

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 29 de janeiro de 2018 aprovou as contas de demonstrações contábeis do exercício social findo em 30 de junho de 2017.

A Assembleia Geral de Cotistas de 27 de outubro de 2017 aprovou as seguintes alterações:

## **Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 17.007.443/0001-07**

(Administrado pelo Banco Finaxis S.A. - CNPJ: 11.758.741/0001-52)

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017**

**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

- a) A substituição do prestador do serviço de gestão do fundo, tendo em vista a renúncia formalmente comunicada; e
- b) A atualização das denominações sociais do administrador, controlador, escriturador e custodiante do Fundo.

Em 12 de julho de 2017, conforme termo de apuração de consulta aos cotistas realizada em 26 de junho de 2017, foram aprovadas as seguintes alterações:

- a) Realização de provisão para gastos associados ao processo de regularização perante a Prefeitura Municipal de São Paulo do imóvel situado a Av. Gal. Waldomiro Lima, 508 – Jabaquara – São Paulo – SP.
- b) Realização do provisionamento de parte dos valores disponíveis no caixa do Fundo em 30 de junho de 2017 e sobre os valores futuros que viessem a exceder o montante de R\$ 545, conforme última distribuição de rendimentos. Dessa forma, o pagamento de dividendos até o cumprimento da provisão suficiente será inferior a 95% dos resultados líquidos auferidos pelo Fundo.

Em 27 de dezembro de 2016, após a análise das respostas encaminhadas pelos cotistas que representaram 8,54% do total de cotas emitidas ao Termo de Apuração de Consulta aos Cotistas de 13 de dezembro de 2016, foram aprovadas as demonstrações contábeis relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2016.

Em 21 de novembro de 2016, após a análise das respostas encaminhadas pelos cotistas, que representaram 54,56% ao Termo de Apuração de Consulta aos Cotistas de 09 de novembro de 2016, foram aprovadas as seguintes alterações:

- a) Substituição do Gestor MZI – Mauá Zogbi Investimentos Imobiliários Ltda. pela Fram Capital Gestão de Ativos Ltda.; e
- b) Eleição dos membros do Comitê de Investimentos do Fundo.

## **19. Informações adicionais**

### **a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

O Administrador não contratou outros serviços da MGI Assurance Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### **b) Diretor e contadora**

Ricardo Augusto Meira Pedro  
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira  
Contadora CRC PR-065.476/O-0

\*\*\*\*\*