

Curitiba, 14 de março de 2019.

REF.: Consulta Formal – TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, CNPJ/MF nº 17.007.443/0001-07

Prezado(a) Cotista,

O **BANCO FINAXIS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, na qualidade de administrador do **TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.007.443/0001-07 ("Fundo"), vem, por meio desta, nos termos do Artigo 10.5 do Regulamento do Fundo, consultá-lo(a),

Considerando que:

1. A Administradora realizou Consulta Formal do Fundo em 26 de junho de 2017 ("Consulta Formal"), 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 indicam 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.

2. A Administradora realizou o Termo de Apuração da Consulta Formal em 12 de julho de 2017 ("Termo de Apuração") 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.

3. A ata do Comitê de Investimentos ("ACI"), realizada em 18 de setembro de 2018, deliberou:

3.1. 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, que passou de R\$ 545.015,10 (quinhentos e quarenta e cinco mil, quinze reais e dez centavos) e passou a ser R\$ 556.549,25 (quinhentos e cinquenta e seis mil, quinhentos

e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos), a partir de outubro/2018, devido ao reajuste dos aluguéis dos imóveis Castro Delgado e Jabaquara; e

3.2. pelo pagamento no valor total de R\$ 2.273.836,08 (dois milhões, duzentos e setenta e três mil, oitocentos e trinta e seis reais e oito centavos), a serem pagos *pro rata temporis* pelo prazo do Contrato de Locação, referente às despesas de regularização (despesas/custos):

3.2.1. 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

3.2.2. 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.

3.2.3. o valor total, posteriormente ao Comitê de Investimentos 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).

4. De acordo com o Contrato de Locação a ser celebrado entre o Locatário e o Fundo, na qualidade de Locador, o Locador se comprometerá a pagar ao Locatário o equivalente à:

4.1. com relação ao item 3.2.1., acima, o Locatário já realizou/concluiu as obras de maneira independente, de modo que as despesas/custos totalizaram R\$ 3.434.266,22 (três milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, duzentos e sessenta e seis reais e vinte e dois centavos). Deste modo, compete ao Fundo/Locador a importância correspondente a 57,14% (cinquenta e sete inteiros e quatorze décimos por cento) do investimento total, limitada em até R\$ 1.962.336,08 (um milhão, novecentos e sessenta e dois reais, trezentos e trinta e seis reais e oito centavos); e

4.2. com relação ao item 3.2.2, acima, o Locatário ainda iniciou as obras, de modo que possui a previsão de totalizar a importância de R\$ 577.000,00 (quinhentos e setenta e sete mil reais). Deste modo, compete ao Fundo/Locador a importância correspondente a 50% (cinquenta por cento) do investimento total, limitada em até R\$ 288.500,00 (duzentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais).

5. Com relação ao item 4.1, acima, a construtora Zaori Engenharia e Construção Ltda., contratada pelo Locatário e inscrita no CNPJ sob o nº 67.563.817/0001-49 (“Zaori”) apresentou contratos pertinentes e cartas de quitação ao Locatário, totalizando R\$ 3.549.365,93 (três milhões, quinhentos e quarenta e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos).

5.1. Com relação ao montante excedente correspondente a R\$ 115.099,71 (cento e quinze mil, noventa e nove reais e setenta e um centavos), tanto a Zaori quanto o Locatário afirmam que os serviços correspondentes não são de responsabilidade do Fundo/Locador, mas sim do Locatário.

5.2. Contudo, a Zaori e o Locatário não apresentaram documentação fiscal comprobatória correspondente a R\$ 1.454.824,25 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e vinte e quatro reais e vinte e cinco centavos) referentes à aquisição de materiais, correspondente ao equivalente a R\$ 831.286,57 (oitocentos e trinta e um mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos) a ser custeado pelo Locador, no limite do montante total previsto no item 4.1, acima não foram suportadas por documentos fiscais. (“Despesas Destituídas de Documentos Fiscais”).

6. Ademais, a ACI, realizada em 28 de janeiro de 2019, deliberou:

6.1. 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 3, acima, referente às despesas de regularização e Habite-se do Imóvel, assim como a negociação de pagamento parcelado, já considerando a extensão do Contrato até junho de 2023, solicitando deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas;

6.2. Pela aprovação da alteração da Política de Investimentos do Fundo, conforme item 10.1 do Regulamento, solicitando deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas, de modo que o Fundo possa investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre dentre as atividades permitidos aos fundos de investimentos imobiliários (“FII’s”); (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII’s ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros FII’s, (iv) certificados de recebíveis imobiliários; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário ;e (vii) letras imobiliárias garantidas; e

6.3. Pela aprovação da alteração da taxa de administração, conforme item 9.1 do Regulamento, solicitando deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas, de modo que deixaria de ser 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, passaria a vigorar a taxa de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo observado o maior valor entre a taxa percentual anual e R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, corrigidos, pelo IPCA. Serão dispensados os serviços ora prestados pelo Consultor Especializado Patrinvest ao custo de 0,05% a.a.

A distribuição da referida taxa passaria a ser da seguinte forma: 0,25% a.a. para o Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e 0,40% a.a. para o Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Diante do exposto, em especial nos itens 5 e 6, acima, a Gestora solicitou que a Administradora levasse à consulta dos Cotistas as seguintes propostas:

I – APROVAÇÃO PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS DESTITUÍDAS DE DOCUMENTOS FISCAIS

Tendo em vista o ante exposto, serve a presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pelo pagamento do valor referente às Despesas Destituídas de Documentos Fiscais ao Locatário, equivalente a R\$ 831.286,57 (oitocentos e trinta e um mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), no limite do montante total previsto no item 4.1, acima, estando cientes de que não foi apresentado, à Administradora, qualquer documentação fiscal comprobatória das despesas auferidas, bem como isentando a Administradora de qualquer responsabilidade a tudo o que diz respeito ao pagamento das Despesas Destituídas de Documentos Fiscais, nada tendo a reclamar na esfera material ou moral.

II – APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO EM MONTANTE INFERIOR AOS 95% DOS LUCROS AUFERIDOS

Tendo em vista o ante exposto e, sendo aprovado o item 1, acima, o pagamento será realizado pelo Locador ao Locatário, por meio de aproximadamente 53 (cinquenta e três) parcelas mensais, de R\$ 42.468,60 (quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos).

Desta maneira, nos termos da cláusula 11 do Regulamento, a Administradora serve-se da presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pelas distribuições em montante inferior até o cumprimento das obrigações a serem estabelecidas no Contrato: (i) aos 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) ao eventual saldo de resultado distribuído a título de antecipação mensal em montante inferior até o cumprimento das obrigações a serem estabelecidas no Contrato; e (iii) a eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou pelo Comitê de Investimentos, conforme o caso.

III – ALTERAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Tendo em vista o ante exposto, serve a presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pela alteração da Política de Investimentos, conforme item 10.1 do Regulamento, de modo que o Fundo possa investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre dentre as atividades permitidos aos fundos de investimentos imobiliários (“FIIs”); (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII's ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros FIIs, (iv) certificados de recebíveis imobiliários; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário ; e (vii) letras imobiliárias garantidas

IV – ALTERAÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Tendo em vista o ante exposto, serve a presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pela alteração da taxa de administração de modo que deixa de ser 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, passa a vigorar a taxa de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo observado o maior valor entre a taxa percentual anual e R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, corrigidos, anualmente, pelo IPCA.

Serão dispensados os serviços ora prestados pelo Consultor Especializado Patrinvest ao custo de 0,05% a.a.

A distribuição da referida taxa passa a ser da seguinte forma: 0,25% a.a. para o Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e 0,40% a.a. para o Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

O percentual aplicável para aprovação das matérias objeto de quórum previstas nos (a) itens I e II da ordem do dia, será por Cotistas que representem a maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, não se computando os votos em branco, nos termos do item 18.7 do Regulamento do Fundo; e (b) itens III e IV da ordem do dia, será por Cotistas que representem, no mínimo, metade das Cotas emitidas, não se computando os votos em branco, nos termos do item 18.7.1 do Regulamento do Fundo.

Ressaltamos que a resposta a esta Consulta Formal deverá ser enviada à Administradora do Fundo até o dia 29 de março de 2019, para os seguintes endereços:

Via Eletrônica:

societario@finaxis.com.br

Via Física:

BANCO FINAXIS S/A

Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde

Curitiba – PR

CEP 80250-104

A apuração dos votos ocorrerá no dia 01 de abril de 2019.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, através dos contatos: **telefones: (11) 3526-9001 ou (41) 3074-0909.**

Sendo o que nos cabia para o momento.

Atenciosamente,

BANCO FINAXIS S.A

Ao
BANCO FINAXIS S.A.
Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde
Curitiba – PR
CEP 80250-104

**REF.: Manifestação – Consulta Formal - TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII, CNPJ/MF nº 17.007.443/0001-07**

Em resposta à Consulta Formal enviada 08 de março de 2019, manifesto meu parecer acerca das seguintes propostas de deliberação:

I – APROVAÇÃO PARA PAGAMENTO DAS DESPESAS DESTITUÍDAS DE DOCUMENTOS FISCAIS

Tendo em vista o ante exposto, serve a presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pelo pagamento do valor referente às Despesas Destituídas de Documentos Fiscais ao Locatário, equivalente a R\$ 831.286,57 (oitocentos e trinta e um mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), no limite do montante total previsto no item 4.1, acima, estando cientes de que não foi apresentado, à Administradora, qualquer documentação fiscal comprobatória das despesas auferidas, bem como isentando a Administradora de qualquer responsabilidade a tudo o que diz respeito ao pagamento das Despesas Destituídas de Documentos Fiscais, nada tendo a reclamar na esfera material ou moral.

Em resposta a proposta estabelecida no item acima, manifesto meu parecer:

☐ favorável ☐ desfavorável

II – APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM MONTANTE INFERIOR

Tendo em vista o ante exposto e, sendo aprovado o item 1, acima, o pagamento será realizado pelo Locador ao Locatário, por meio de aproximadamente 53 (cinquenta e três) parcelas mensais de R\$ 42.468,60 (quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos).

Desta maneira, nos termos da cláusula 11 do Regulamento, a Administradora serve-se da presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pelas distribuições em montante inferior até o cumprimento das obrigações a serem estabelecidas no Contrato: (i) 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) eventual saldo de resultado distribuído a título de antecipação mensal em montante inferior até o cumprimento das obrigações a serem estabelecidas no Contrato; e (iii) eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou pelo Comitê de Investimentos, conforme o caso.

Em resposta a proposta estabelecida no item acima, manifesto meu parecer:

☐ favorável ☐ desfavorável

III – ALTERAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Tendo em vista o ante exposto, serve a presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pela alteração da Política de Investimentos, conforme item 10.1 do Regulamento, de modo que o Fundo possa investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre dentre as atividades permitidos aos fundos de investimentos imobiliários (“FII’s”); (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII’s ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros FII’s, (iv) certificados de recebíveis imobiliários; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário ; e (vii) letras imobiliárias garantidas

Em resposta a proposta estabelecida no item acima, manifesto meu parecer:

() favorável () desfavorável

IV – ALTERAÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Tendo em vista o ante exposto, serve a presente Consulta Formal para que os Cotistas deliberem pela alteração da taxa de administração de modo que deixa de ser 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, passa a vigorar a taxa de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo observado o maior valor entre a taxa percentual e R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, corrigidos, anualmente, pelo IPCA. A distribuição da referida taxa passaria a ser da seguinte forma: 0,25% a.a. para o Administrador e 0,40% para o Gestor, calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

A distribuição da referida taxa passa a ser da seguinte forma: 0,25% a.a. para o Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e 0,40% a.a. para o Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) calculados sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Em resposta a proposta estabelecida no item acima, manifesto meu parecer:

() favorável () desfavorável

Sendo o que cabia para o momento.

Atenciosamente,

_____, _____, de _____ de _____.

Cotista: _____

Assinatura: _____