

**COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

(CNPJ/MF nº 61.384.004/0001-05)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
PROJETO ÁGUA BRANCA**

(CNPJ/MF nº 03.251.720/0001-18)

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
DE QUOTISTAS**

Aos vinte e seis dias do mês de abril do ano de dois mil e dezessete, às 10:30 horas, em uma das dependências do *Hotel Quality Faria Lima*, localizado na Rua Diogo Moreira, nº 247 nesta cidade de São Paulo, local especialmente designado para a realização deste conclave, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os quotistas adiante nomeados, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, inscrito no CNPJMF sob nº 03.251.720/0001-18, administrado pela COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJMF nº 61.384.004/0001-05), com sede nesta cidade na Avenida Brig. Faria Lima, nº 1461 – Torre Sul – 10º andar, para deliberar a respeito da seguinte Ordem do Dia: exame, discussão e votação das contas relativas ao FUNDO e das demonstrações contábeis e suas notas explicativas, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016. Em cumprimento das determinações da regulamentação em vigor, baixada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, essas demonstrações contábeis e suas notas explicativas, o parecer do auditor externo, bem como o Informe Anual do FUNDO encontram-se disponíveis na *internet* nos *sites* da Administradora, da BM&FBOVESPA e da própria CVM. Aclamado pelos presentes, assumiu a presidência dos trabalhos o sr. HENRIQUE FREIHOFFER MOLINARI, Diretor Presidente da Administradora do FUNDO, declarando que a Assembléia foi convocada pela Administradora (art. 19 da Instrução CVM nº 472/2008) e instalada na forma do disposto no art. 70 da Instrução CVM nº 555/2014, e convidou a mim, MARIANA BOTELHO DE SOUZA BARROS, procuradora da quotista Beatriz Arruda Botelho de Souza Barros, para atuar como Secretária. Assim composta a Mesa, deu-se início aos trabalhos, informando o Sr. Presidente que o *quorum* de participantes deste conclave é de mais de 38% (trinta e oito por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, considerando-se os quotistas presentes e os que enviaram seus votos por comunicação eletrônica, conforme facultam o art. 73 da Instrução CVM nº 555/2014 e o § 5º do art. 25 do Regulamento do FUNDO, e que todos os quotistas haviam sido regularmente convocados a comparecer a este evento através de correspondência prevista no art. 67 da citada Instrução CVM nº 555/2014, a qual foi também disponibilizada na *internet*. A Sra. Secretária leu a Ordem do Dia. Em prosseguimento, o Sr. Presidente solicitou ao sr. RUBENS DOS REIS ANDRADE, contador do FUNDO e diretor de Controladoria da Administradora, que expusesse a matéria. O sr. RUBENS prestou detalhadas informações a respeito das contas do FUNDO relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, iniciando pelos Balanços Patrimoniais e suas diversas rubricas, dando destaque para o Ativo Circulante e a conta Provisão para Créditos e Devedores Duvidosos, o Passivo Circulante, o Capital Circulante Líquido, o Ativo e Passivo Não Circulantes e os Investimentos, informando que, por força da regulamentação vigente, os imóveis que integram o patrimônio do FUNDO foram avaliados a valor de mercado. Analisou o Patrimônio Líquido e a Demonstração de Resultados. Nesse item,

*[Handwritten signature]*

detalhou a receita de aluguéis e o ajuste do valor do terreno a valor justo, conforme reavaliação elaborada pela consultoria especializada CUSHMAN & WAKEFIELD. Comentou as Receitas Operacionais e o Resultado Líquido do Exercício, bem como as despesas operacionais, tributárias, administrativas e com serviços técnicos especializados. Detalhou o fluxo financeiro do FUNDO, a origem dos recursos e demonstrou a mutação do Patrimônio. Analisou a distribuição de rendimentos aos quotistas. Prestou, então, esclarecimentos solicitados pelos quotistas presentes. Ao final desses esclarecimentos, a Assembléia aprovou por unanimidade o Relatório da Administração, as contas do exercício e as respectivas demonstrações contábeis. Passando a tratar de assuntos gerais, o sr. RUBENS prestou detalhadas informações sobre as áreas ocupadas por inquilinos. Aproveitou, também, para apresentar informações sobre os contratos de locação, percentuais de ocupação e o cronograma dos respectivos vencimentos, lembrando que esses dados constam do relatório mensal da administração divulgado no *site* [www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br). Encerrado essa parte dos trabalhos, o representante da PRIME, empresa administradora do Condomínio, informou as melhorias introduzidas nos edifícios, ressaltando as modificações nas recepções, já concluídas, e nos jardins. Disse que foi dado destaque à conservação de partes técnicas e introduzidas outras melhorias no visual dos prédios, os quais estão totalmente atualizados mas mesmo assim, foi mantido o orçamento original. Exibiu diversas fotos, comentando a nova pintura do piso das garages. As obras para este ano devem privilegiar um sistema de melhorias continuadas. Informou o plano de manutenção que tem conservado o empreendimento bastante competitivo, deixando claro que todas essas realizações foram feitas com recursos exclusivos do Condomínio, sem qualquer ônus para o FUNDO ou para os quotistas. Apresentou o orçamento para o ano de 2017. Em prosseguimento, o representante da empresa CUSHMAN & WAKEFIELD que presta serviços de consultoria imobiliária ao FUNDO, fez detalhada apresentação do mercado locatício corporativo nas principais regiões da cidade e de suas tendências, mencionando as dificuldades atuais decorrentes da situação da economia do País. Apresentou, ainda, um quadro detalhado sobre as características e tendências para a região da Barra Funda, onde está localizado o imóvel do FUNDO, informando que tem se verificado, nessa região, uma absorção líquida negativa. Foram comentadas, na seqüência, informações sobre a situação do próprio empreendimento. Finalizando, ficou registrado que, conforme decidido na Assembléia Geral Ordinária de 2005, as atas passam a ser assinadas apenas pelo Presidente e Secretário, em razão do comparecimento de quotistas a este evento, inclusive de pessoas físicas, ficando a participação e todos os quotistas registrada através do Livro de Presença de Quotistas que registra também, separadamente, aqueles que votaram por meio eletrônico. Esse procedimento obteve a aprovação de todos os presentes naquele conclave. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente colocou a palavra à disposição de quem dela quisesse fazer uso. Como ninguém se manifestou, o Sr. Presidente agradeceu o comparecimento de todos, declarando encerrada a Assembléia. A seguir, foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, vai assinada pelos Srs. Presidente e Secretária.

Presidente da Assembléia  
*Marcia G. Paul*  
Secretária da Assembléia

Quotistas presentes  
BEATRIZ ARRUDA BOTELHO DE SOUZA BARROS  
JAYME FARIA DE PAULA JUNIOR  
JORGE EDUARDO FIGUEROLA

Votos eletrônicos  
AMADEU ZAMBONI NETO

ARMANDO CAMILLO  
CERES – FUNDAÇÃO DE SEGURIDADE SOCIAL  
ECONOMUS – INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL  
GUIDO DE MATHIS  
JANETE GENNARI JULIÃO  
LUIZ CARLOS STRAZZACAPPA  
MARISA GENNARI STRAZZACAPPA JULIÃO  
VALDEMI DA SILVA BEM