

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

(CNPJ/MF n.º 61.384.004/0001-05)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA**

(CNPJ/MF n.º 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, n.º 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 n.º 03.251.720/0001-18, administrado pela COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJMF n.º 61.384.004/0001-05), com sede nesta cidade na Avenida Brig. Faria Lima, n.º 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 Assembleia foi convocada pela Administradora (art. 19 da Instrução CVM n.º 472/2008) e instalada na forma do disposto no art. 70 da Instrução CVM n.º 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 n.º 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 n.º 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. 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