

**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 três dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às dez horas, em uma das dependências do *Hotel Howard Johnson Faria Lima Inn*, localizado na Rua Tavares Cabral, nº 61 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, do relatório da Administração e das demonstrações contábeis e suas notas explicativas, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013. Em cumprimento das determinações da regulamentação em vigor, baixada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, essas demonstrações financeiras 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, que declarou instalada a Assembléia, na forma do disposto no art. 19 da Instrução CVM nº 472/2008, combinado com o art. 51 da Instrução CVM nº 409/2004, e convidou a mim, JORGE FUJITA, representante do quotista METRUS Instituto de Seguridade Social, para atuar como Secretário. Assim composta a Mesa, deu-se início aos trabalhos, informando o Sr. Presidente que estavam presentes quotistas representando mais de 26% (vinte e seis por cento) do patrimônio líquido do FUNDO e que todos haviam sido regularmente convocados a comparecer a este conclave através de correspondência prevista no art. 48 da citada Instrução CVM nº 409/2004. O Sr. Secretário leu a Ordem do Dia e o Sr. Presidente determinou, a seguir, que se entrasse na respectiva apreciação e solicitou ao sr. RUBENS DOS REIS ANDRADE, contador do FUNDO e diretor de Controladoria da Administradora, que expusesse a matéria. O sr. RUBENS comentou inicialmente que não foi feita avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO porque a regulamentação da CVM não estabelece uma periodicidade, preconizando apenas que as instituições administradoras devem avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial do valor justo do imóvel, fato que, no entender da Administradora, não ocorreu. Neste exercício de 2014, a situação será reanalisada em conjunto com os consultores imobiliários do FUNDO, a fim de verificar eventual necessidade. Em prosseguimento, prestou detalhadas informações a respeito das contas do FUNDO relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013, comentando a posição do FUNDO, o Relatório da Administração bem como as demonstrações contábeis pertinentes, as notas explicativas e o balanço auditado. Passou, em seguida, a comentar a demonstração de resultados do exercício, detalhando as despesas

com serviços técnicos especializados, as tributárias e as administrativas. Analisou a distribuição de rendimentos, a origem dos recursos, detalhou o fluxo financeiro e a evolução do patrimônio líquido e prestou esclarecimentos solicitados pelos quotistas presentes. Apresentou, ainda, quadro demonstrativo da negociação das quotas do FUNDO na Bolsa de Valores, destacando seus volumes e cotação. Na seqüência, 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, renegociações e o cronograma dos respectivos vencimentos. Em prosseguimento, o representante da empresa CUSHMAN & WAKFIELD que presta serviços de consultoria imobiliária ao FUNDO, fez detalhada apresentação sobre o atual momento do mercado locatício nas principais regiões da cidade e de suas tendências, prevendo boas perspectivas para o empreendimento. A seguir, o dr. FRANCISCO EURICO DE CASTRO PARENTE, advogado contratado para patrocinar a ação de cobrança dos valores da garantia de renda mínima e a Ação Pauliana, forneceu informações sobre o andamento desses processos, comentando que a ação de cobrança já teve decisão final favorável ao FUNDO. Através da Ação Pauliana, busca-se identificar e reverter eventual alienação irregular dos bens da executada. As perspectivas de decisão são boas, embora se saiba que o valor desses móveis poderá não ser suficiente para cobrir todo o débito. A seguir, o representante do quotista FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND solicitou esclarecimentos sobre os beneficiários dessa garantia de renda mínima. Em resposta, o sr. RUBENS esclareceu que, em caso de sucesso na execução dessa garantia, o valor total ou parcial obtido será distribuído exclusivamente ao grupo de 7 (sete) quotistas que participaram da constituição do FUNDO, tendo em vista que a garantia prestada pela RICCI ao FUNDO foi acordada com esses quotistas como condição para tal participação. Argumentou, ainda, que a renda mínima garantida corresponde ao período de dezembro/2001 a novembro/2003 e que a renda garantida deveria ser distribuída aos quotistas nesse período e só não o foi em razão da inadimplência por parte da RICCI. O representante do FII BTG PACTUAL também indagou sobre o motivo de o processo de garantia de renda mínima envolver o FUNDO, uma vez que beneficiará um grupo reduzido de quotistas. O sr. RUBENS explicou que a garantia foi prestada pela RICCI ao FUNDO e não individualmente aos quotistas. Também esclareceu que, do valor a ser distribuído àqueles quotistas, serão descontadas todas as despesas referentes ao processo de cobrança, salientando, no entanto, que os recursos dispendidos no processo foram suportados pelo valor da 23ª (vigésima terceira) parcela do contrato de construção firmado entre a RICCI e o FUNDO e que ficou retida por conta da referida inadimplência. Por fim, o sr. RUBENS lembrou que em 2012 foi publicado "Fato Relevante" a propósito da inadimplência, ocasião em que foi esclarecido que a ocorrência não teria qualquer impacto para os quotistas adquirentes de quotas do FUNDO no mercado secundário, inclusive para os quotistas que participaram da colocação secundária realizada pela RICCI em agosto de 2001, que possuíam garantia própria, que foi plenamente atendida pela RICCI. Encerrados esses esclarecimentos, o Sr. Presidente solicitou que o representante da empresa PRIME, administradora do Condomínio dos Edifícios *New York e Los Angeles*, presente à Assembléia, discorresse sobre os diversos investimentos introduzidos no ano passado. Foram, então, detalhadas as obras e melhorias, com informações dos aspectos financeiros, valores e custos. Destacou a ampliação da oferta de carga de energia elétrica, o que tem sido de grande valia para os inquilinos, e ressaltou as melhorias estéticas introduzidas no ajardinamento e na recepção. Finalizando, fica registrado que, conforme decidido na Assembléia Geral Ordinária de 2005, as atas passam a ser assinadas apenas pelo Presidente e Secretário, em razão do maior comparecimento de quotistas a este evento, inclusive de pessoas físicas, ficando a participação de todos os quotistas registrada através das assinaturas no Livro de Presença de Quotistas. 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 Secretário.

Presidente da Assembléia

Secretário da Assembléia

Quotistas presentes

DARIO ROBERTO MATTOSO RAMOS

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

GUSTAVO RAGONEZI ALVES

JORGE EDUARDO FIGUEROLA

METRUS - INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL

NELSON BIZZACCHI SPINELLI

afgpab17



Emol.	R\$ 48,05
Estado	R\$ 13,71
Ipesp	R\$ 10,11
R. Civil	R\$ 2,52
T. Justiça	R\$ 2,52
Total	R\$ 76,91
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Protocolado e prenotado sob o n. **1.351.504** em
06/05/2014 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.351.504**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **189810**
São Paulo, 06 de maio de 2014.

Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto