

**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 oito dias do mês de abril do ano de dois mil e quinze, às 11:00 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 2014. 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 52% (cinquenta e dois 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, por sugestão do Sr. Presidente, decidiu-se inverter a pauta dos trabalhos, de forma que a primeira parte da reunião seria a apresentação do dr. FRANCISCO EURICO DE CASTRO PARENTE, advogado contratado pelo FUNDO para patrocinar o processo judicial visando a cobrança dos valores da garantia de renda mínima proporcionada pela RICCI. Com a palavra, lembrou que são duas ações: uma de cobrança e outra de anulação da venda de imóveis (Ação Pauliana) que foi realizada irregularmente, no sentido de ocultar bens que possam suportar a execução. Essas ações já tiveram resultado favorável em primeira instância, exceto com relação a um casal comprador do imóvel residencial que foi considerado adquirente de boa fé. Atualmente, as ações estão no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para serem apreciadas em grau de recurso. Na ação de cobrança, já foi iniciada a execução, promovendo-se a penhora da fazenda e da respectiva produção. Dr. FRANCISCO lembrou que, mesmo na hipótese de sucesso total dos recursos, a verba a ser recuperada não cobrirá o total do débito da RICCI, uma vez que os imóveis “sub judice” têm valor inferior ao referido débito. 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 comentou inicialmente que a regulamentação da CVM não estabelece uma periodicidade para ser feita a avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, preconizando apenas que as instituições administradoras devem avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial do valor justo dos imóveis. No exercício de 2014, a situação foi reanalisada em conjunto com os consultores imobiliários do FUNDO, verificando-se a conveniência de efetuar dita reavaliação, cujo valor está refletido no balanço patrimonial e na demonstração de resultados, sob a rubrica "Ajuste ao valor justo", que comentou em seguida. Em prosseguimento, prestou detalhadas informações a respeito das contas do FUNDO relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2014, 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 analisar a demonstração de resultados do exercício, detalhando as despesas com serviços técnicos especializados, as tributárias e as administrativas. Informou a distribuição de rendimentos aos quotistas, na importância de R\$ 25.087.000,00 (vinte e cinco milhões e oitenta e sete mil reais), representando 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) do patrimônio líquido médio do FUNDO, dos quais R\$ 22.890.000,00 (vinte dois milhões oitocentos e noventa mil reais) foram pagos no exercício e R\$ 2.197.000,00 (dois milhões cento e noventa e sete mil reais) foram provisionados para pagamento em 2015. Deu, ainda, informações sobre a origem dos recursos, detalhou o fluxo financeiro e a evolução do patrimônio líquido e prestou 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. Respondendo pergunta de um dos presentes, o sr. RUBENS esclareceu que, em caso de sucesso da execução da garantia de renda mínima, 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. Apresentou, na sequência, quadro demonstrativo da negociação das quotas do FUNDO na Bolsa de Valores, destacando seus volumes e cotação. 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. Encerrada essa parte dos trabalhos, o representante da PRIME, empresa administradora do Condomínio, informou que, apesar das fortes pressões dos custos condominiais, o valor da taxa de condomínio do empreendimento tem se mantido em patamar bastante competitivo, e detalhou as melhorias introduzidas nos edifícios: novas catracas de acesso, instalação de lava rápido a seco para automóveis, aquisição de novo desfibrilador, troca dos filtros de ar, novo "overhaul" do compressor do ar condicionado, manutenção da cabine de energia, substituição dos transformadores das áreas privativas e outras. Informou, por fim, os valores dos custos dessas melhorias e expôs a parte financeira de todas as benfeitorias, deixando claro que todas essas realizações foram feitas com recursos exclusivos do Condomínio, sem qualquer ônus para o FUNDO ou para os quotistas. 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 na localidade e nas principais regiões da cidade e de suas tendências, prevendo dificuldades em geral para o ano de 2015, que podem ser verificadas pela tendência de aumento da taxa de vacância. 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

CERES – FUNDAÇÃO DE SEGURIDADE SOCIAL
DARIO ROBERTO MATTOSO RAMOS
FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS
GUILHERME FLÁVIO SOUZASULZBACHER
JAYME FARIA DE PAULA JUNIOR
MARIA NICE DEL NERO MORASSUTTI
METRUS - INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL
PAULO CESAR CAMPOS DE OLIVEIRA



Emol.	R\$ 50,69
Estado	R\$ 14,45
İpesp	R\$ 10,65
R. Civil	R\$ 2,67
T. Justiça	R\$ 2,67
Iss	R\$ 1,01
Total	R\$ 82,14

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. **1.379.256** em
05/05/2015 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.379.256**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **189810**
São Paulo, 05 de maio de 2015



Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Diego Anhello Notarnicola - Escrevente Autorizado