

**COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**
(CNPJ/MF nº 61.384.004/0001-05)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
MEMORIAL OFFICE**
(CNPJ/MF nº 01.633.741/0001-72)

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE QUOTISTAS

Aos vinte e seis dias do mês de abril do ano de dois mil e dezessete, às 9:30 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 MEMORIAL OFFICE**, inscrito no CNPJMF sob nº 01.633.741/0001-72, administrado pela COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJMF sob 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, MAURO DAHRUJ, representante dos quotistas CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário FII e CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário FII, para atuar como Secretário. Assim composta a Mesa, deu-se início aos trabalhos, informando o Sr. Presidente que o *quorum* de participantes deste conclave é de mais de 56% (cinquenta e seis 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 parágrafo único do art. 26 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*. O Sr. Secretário leu a Ordem do Dia e 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, 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 reavaliados a valor de mercado pela assessoria especializada CUSHMAN & WAKEFIELD e que essa reavaliação refletiu-se no valor patrimonial da quota. Neste item, esclareceu também que a variação negativa mais expressiva verificada no terreno decorre do critério adotado pela avaliadora, explicando que, para encontrar o valor justo do empreendimento, ela considera o fluxo de caixa

descontado e, posteriormente, calcula o custo de reposição da edificação, e a diferença é registrada na rubrica do terreno. Analisou o Patrimônio Líquido e a Demonstração de Resultados. Nesse item, detalhou a receita de aluguéis e o ajuste do valor dos imóveis ao valor justo. Comentou as Receitas Operacionais e o Resultado Líquido do Exercício. Detalhou o fluxo financeiro do FUNDO, a origem dos recursos e demonstrou a mutação do patrimônio. Deu ainda informações sobre despesas tributárias, administrativas e de serviços técnicos especializados, demonstrando os respectivos valores. Mencionou estudos por parte da assessoria imobiliária já citada, no sentido de realizar melhorias e obras no prédio para estimular novas locações. Considerando-se que não há emergências, uma vez que o mesmo está muito bem conservado, tais realizações aguardarão outra oportunidade. Analisou a distribuição de rendimento aos quotistas. A seguir, foram respondidas algumas perguntas formuladas pelos quotistas e, em seguida, a Assembléia aprovou as contas do exercício e as respectivas demonstrações contábeis por maioria de votos, uma vez que cerca de 34% (trinta e quatro por cento) das manifestações por meio eletrônico se abstiveram de votar. Em prosseguimento, o Sr. RUBENS comentou a ocupação atual do prédio por segmento, o cronograma de vencimento dos contratos de locação, a saída de alguns inquilinos e novas contratações, esclarecendo que essas informações constam do relatório mensal da Administradora divulgado no *site* www.coinalores.com.br. Informou, finalmente, que a quotista FUNCEF pediu alguns esclarecimentos e maior detalhamento das Notas Explicativas do Balanço, mais especificamente quanto aos critérios de reavaliação do imóvel, visto que a discrepância verificada na rubrica do terreno gerou dúvidas, demandando pedido de esclarecimentos. Pediu também a assinatura da CUSHMAN & WAKEFIELD no laudo de reavaliação. Em continuação, o representante da PRIME, empresa administradora do Condomínio, relatou as realizações e melhorias introduzidas no Edifício, com vistas a mantê-lo sempre atualizado tecnologicamente e, portanto, em condições de atrair eventuais interessados na locação. Não há necessidade de ações emergenciais mas apenas a manutenção para a boa preservação do imóvel. Detalhou as principais providências adotadas, quais sejam: no ano passado, a instalação da cafeteria e a modernização dos elevadores. Informou que todas essas realizações foram feitas com recursos exclusivos do próprio Condomínio, sem qualquer ônus para o FUNDO ou para os quotistas, uma vez que o mesmo tem receita gerada pelas contribuições ordinárias, pela cafeteria, pelo estacionamento, pela locação do auditório e salas de eventos e pelo uso de pequenas antenas na cobertura. Na seqüência, o representante da empresa CUSHMAN & WAKEFIELD, que presta serviços de consultoria imobiliária ao FUNDO, passou a discorrer sobre o mercado de locações corporativas na cidade de São Paulo, detalhando as diversas regiões em que o mesmo se divide, e afirmou que esse mercado “está andando de lado”. Comentou a taxa de vacância, especialmente no bairro, em razão da atual situação da economia do País. Analisou as características específicas da região da Barra Funda onde se localiza o empreendimento e as tendências para tal região, onde novos lançamentos têm feito concorrência ao edifício do FUNDO, mas mesmo assim enxerga a possibilidade de uma absorção promissora. Finalizando, ficou registrado que, conforme decidido na Assembleia Geral Ordinária de 2010, 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 de todos os quotistas registrada através das assinaturas no 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 Secretário.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Presidente da Assembléia

Mauro Corone Bruij
Secretário da Assembléia

Mauro Corone Bruij
Quotistas Presentes

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário FII

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário FII

JORGE EDUARDO FIGUEROLA

Votos eletrônicos

AMADEU ZAMBONI NETO

FACEB – Fundação de Previdência dos Funcionários da CEB

FUNCEF – Fundação dos Economiários Federais

LEILA MARIA FURLAN

MARCUS VINICIUS DA COSTA ROMÃO



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

Emol.

R\$ 59,79 Protocolado e prenotado sob o n. **1.430.570** em

Estado

R\$ 17,05 **03/05/2017** e registrado, hoje, em microfilme

Ipesp

R\$ 11,63 sob o n. **1.430.570**, em títulos e documentos.

R. Civil

R\$ 3,15 Averbado à margem do registro n.

T. Justiça

R\$ 4,10 **10564/21/01/1994**

M. Público

R\$ 2,87

Iss

R\$ 1,25

Total

R\$ 99,84

Seios e taxas
Recolhidos p/verba

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