



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA
CNPJ/MF sob o nº 03.251.720/0001-18

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS

COIN D.T.V.M. LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Torre Sul, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.384.004/0001-05 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"), nos termos do artigo 19, § 1º da Instrução CVM nº 472/08 ("Instrução CVM nº 472/08"), bem como nos termos do artigo 22 § 4º do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), vem por meio desta, em cumprimento à solicitação enviada por quotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, convocar V. Sas ("Quotistas") para a Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas ("Assembleia") a se realizar em 17 de agosto de 2016, às 10:00 horas, na sede da Administradora localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461 - 10º andar - Torre Sul para deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia proposta pelo quotista:

- (i) Alteração da redação do CAPUT do Artigo 22 do Regulamento, conforme a seguir:

De: Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral através de correspondência encaminhada a cada quotista.

Para: Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral obrigatoriamente através do envio de correspondência eletrônica, bem como envio de correspondência física registrada a todos os quotistas. A convocação via correspondência eletrônica, deverá conter obrigatoriamente todos os documentos/materiais pertinentes à apreciação da Assembleia.

- (ii) Alteração da redação do Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento, conforme a seguir:

De: A convocação da Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia todas as matérias a serem deliberadas e será feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.



Para: A convocação da Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia todas as matérias a serem deliberadas e será feita com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, além de mencionar dia, hora e local da realização do conclave, bem como a ordem do dia.

- (iii) Exclusão do Parágrafo Segundo do Artigo 22 do Regulamento, conforme a seguir:

Parágrafo Segundo: A convocação mencionará dia, hora e local da realização do conclave, bem como a ordem do dia e indicará o local onde os quotistas poderão examinar os documentos à apreciação da Assembleia.

- (iv) Alteração da redação do CAPUT do Artigo 23 do Regulamento, conforme a seguir:

De: As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, fax, telegrama ou correspondência eletrônica dirigida pela Administradora a cada quotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Para: As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada obrigatoriamente em carta e correspondência eletrônica dirigida pela Administradora a cada quotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

- (v) Alteração da redação do Parágrafo Primeiro do Artigo 24 do Regulamento, conforme a seguir:

De: A Administradora colocará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto na sua página na rede mundial de computadores, na data da convocação e deverá mantê-las lá até a realização do conclave.

Para: A Administradora, além de colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto na sua página na rede mundial de computadores, também enviará todo este material via correio eletrônico para todos os quotistas, na data da convocação, devendo manter as informações à disposição dos quotistas sempre que por eles solicitados.

- (vi) Alteração da redação do CAPUT do Artigo 25 do Regulamento, conforme a seguir:

COIN

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

De: A assembleia Geral instalar-se-á com a presença de qualquer número de quotista.

Para: A Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de, no mínimo, 10% das quotas emitidas.

Cabe destacar que, especificamente em relação ao item (vi) da ordem do dia, esta Administradora ressalva que, em seu entendimento, a alteração proposta pelo quotista não pode ser efetivada, por contrariar dispositivo da Instrução CVM nº 472/08. Desta forma, caso a Assembleia decida pela alteração proposta pelo quotista, conforme orientação de nossos assessores legais, esta Administradora poderá propor a suspensão da Assembleia para que a Comissão de Valores Mobiliários - CVM seja consultada sobre a legalidade da proposta.

A propósito das demais alterações sugeridas pelo quotista, esta Administradora manifestou seu entendimento, conforme anexo I à presente convocação.

São Paulo, 02 de agosto de 2016.

COIN D.T.V.M. LTDA.
Instituição Administradora



Anexo I

Esclarecimentos prestados ao Quotista

Inicialmente, para melhor entendimento das questões analisadas, gostaríamos de esclarecer que o Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca, por ser um Fundo Imobiliário (FII), está sujeito a regulação própria, no caso, a Instrução CVM nº 472/2008 (alterada pela 571/2015). No entanto, cabe destacar que o artigo 19 da referida instrução nº 472, prevê, no que diz respeito à convocação e instalação da assembleia geral dos FII, a observância do disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento (FI), desde que não contrarie as disposições da ICVM nº 472. Isto posto, passamos a analisar cada item da vossa correspondência.

Item (i) Alteração da redação do Caput do artigo 22 do Regulamento:

Tendo em vista as características específicas do FII, que tem suas cotas negociadas em bolsa de valores, não temos como adotar este procedimento. A escrituração das cotas do Fundo é feita pelo Bradesco, sendo que parte das cotas estão custodiadas no próprio Bradesco, parte em custodiantes contratados pelos proprietários das cotas e, ainda, parte custodiadas na BM&FBovespa. Ocorre que não temos o endereço de e-mail dos cotistas, e nem a BMF&Bovespa e o Bradesco possui essa informação, além disso, as cotas são negociadas diariamente de forma que o cadastro sofre constante alteração.

Item (ii) Alteração da redação do Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento

No que diz respeito às assembleias gerais ordinárias, a alteração promovida pela ICVM 571 já contempla o prazo de 30 dias para a convocação, assim, a alteração será realizada para atender a regulamentação sem necessidade de deliberação por parte da assembleia. Com relação à convocação das assembleias gerais extraordinárias, a ICVM 571 estabeleceu um prazo mínimo de 15 dias para a convocação. Neste caso, considerando a característica de um FII, nossa recomendação é manter o prazo de 15 dias, isto porque, algumas situações que dependam de deliberação dos quotistas podem requerer maior agilidade, como exemplo, a aprovação de uma proposta comercial envolvendo o imóvel ou a

execução de obras emergenciais. Quanto às demais alterações na redação do artigo serão realizadas e também não demandam aprovação da assembleia.

Item (iii) Exclusão do Parágrafo Segundo do Artigo 22 do Regulamento

Tendo em vista a alteração mencionada no item (ii) acima, iremos proceder à exclusão.

Item (iv) Alteração da redação do Caput do Artigo 23 do Regulamento:

Conforme esclarecemos no item (i), não temos como adotar o procedimento sugerido, pois, não possuímos o endereço de e-mail dos cotistas.

Item (v) Alteração da redação do Parágrafo Primeiro do Artigo 24 do Regulamento:

Conforme esclarecemos no item (i) não temos como adotar o procedimento sugerido,

(vi) Alteração da redação do Caput do Artigo 25 do Regulamento:

A ICVM 472 não trata de quórum para instalação da assembleia. Neste caso, aplicar-se-á a regra prevista no artigo 70 da ICVM 555, conforme abaixo:

"Artigo 70 – A assembleia geral se instala com a presença de qualquer número de cotistas".

A propósito desta alteração como já nos manifestamos no Edital de Convocação, em nosso entendimento não encontra amparo na regulamentação vigente. No entanto, gostaríamos de lembrar que o artigo 20 da ICVM 472 já estabelece quórum diferenciado para aprovação de itens mais relevantes, conforme reproduzimos abaixo:

Art. 20. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

§ 1º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 2º Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Abaixo reproduzimos o Art. 18 com destaque para os itens que demandam quórum qualificado:

Seção I
Competência

Art. 18. Compete privativamente à assembléia geral deliberar sobre:

- I – demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador;
- II – alteração do regulamento;
- III – destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- IV – emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador conforme o inciso VIII do art. 15 desta Instrução; **(Obs. COIN não se aplica ao FII Projeto Água Branca)**
- V – fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
- VI – dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no regulamento;
- VII – salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;
- IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X – REVOGADO
- XI – alteração do prazo de duração do FII;
- XII – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, desta Instrução; e
- XIII – alteração da taxa de administração nos termos do art. 36.

Como se pode constatar, praticamente todos os itens demandam quórum qualificado, o que, a nosso ver, atenderia a demanda do quotista.