

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	FII PROJ AGUA BRANCA	CNPJ do Fundo:	03.251.720/0001-18
Data de Funcionamento:	30/06/1999	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRFPABCTF011	Quantidade de cotas emitidas:	750.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	2017/12/31
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	COIN - DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador:	61.384.004/0001-05
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461, 10º andar Torre Sul- Jardim Paulistano- São Paulo- SP- 01452-921	Telefones:	(11)3035-4143 (11)3035-4141
Site:	www.coinvalores.com.br	E-mail:	admfundoimobiliario@coinvalores.com.br
Competência:	4/2017	Data de Encerramento do Trimestre:	31/12/2017
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo						
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis						
1.1.1	Terrenos						
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes¹)	Área(m2)	% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)		% em relação às receitas do FII		
	Avenida Francisco Matarazzo, 1.500 Fundo legítimo proprietário do imóvel conforme matrícula e contrato de compra e venda. Os imóveis não possuem ônus reais bem como qualquer garantia e não foram adquiridos em regime de condomínio. Todas as construções estão concluídas.	9.431,31	100,0000%		100,0000%		
1.1.2	Imóveis						
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados						
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII
	Edifício New York e Los Angeles Avenida Francisco Matarazzo, 1500 Área (m2): 35.810,72 Nº de unidades ou lojas: 76	6,5524%	1,8238%	100,0000%	Tecnologia Comunicação	20,9260% 12,1216%	20,6499% 11,9617%

	Fundo legítimo proprietário do imóvel conforme matrícula e contrato de compra e venda. Os imóveis não possuem ônus reais bem como qualquer garantia e não foram adquiridos em regime de condomínio. Todas as construções estão concluídas.			Instituição Financeira	15,2418%	15,0407%
				SetorN	0,0000%	0,0000%
1.1.2.1.2	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)		
	Até 3 meses	12,7555%		13,4570%		
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses	0,0000%		0,0000%		
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses	0,0000%		0,0000%		
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses	0,0000%		0,0000%		
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses	0,0000%		0,0000%		
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses	2,3336%		2,4619%		
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses	0,0000%		0,0000%		
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses	1,6910%		1,7840%		
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses	30,1663%		31,8253%		
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses	5,3169%		5,6094%		
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses	2,9852%		3,1493%		
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses	2,4295%		2,5631%		
	Acima de 36 meses	42,3221%		44,6496%		
	Prazo indeterminado	0,0000%		0,0000%		
1.1.2.1.3	Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)		
	IGP-M	100,0000%		96,5463%		
	INPC					
	IPCA					
	INCC					
1.1.2.1.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes): Reajuste anual pelo IGP-M. Considerando a ABL do Fundo, 17,63% da área locada é representada por um único contrato firmado com empresa de serviço público (capital misto) que ocupa o imóvel a mais de 11 (onze) anos o qual não possui multa rescisória. O Contrato de locação de uma locatária ocupante de 3 andares no Edifício New York não possui multa rescisória, no entanto, ficou pactuado no contrato que em caso de rescisão do contrato a Locatária perde o benefício de desconto concedido pelo Locador, pagando, desta forma, o valor cheio da locação, ademais, também consta do contrato um prazo de aviso prévio o qual destoa dos demais contratos correspondente a 6 meses na hipótese de rescisão antecipada do contrato. Os demais contratos possuem multa rescisória equivalente a 3 aluguéis cobrados proporcionalmente ao tempo decorrido de contrato. Garantia: fiadores PF, Fiadores PJ, carta de fiança bancária e caução em dinheiro.					
1.1.2.1.5	Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):					
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais				
	Av. Francisco Matarazzo, 1500	Garantia de contrato de caução em dinheiro				
1.1.2.1.6	Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: O seguro é contrato para cobertura contra risco de incêndio, raios e explosão de qualquer natureza de outras coberturas essenciais. A seguro cobre toda a estrutura do imóvel.					
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis					
	Não possui informação apresentada.					
1.2	Ativos financeiros					
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)					

	Não possui informação apresentada.			
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.6	Ações			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)			
	Não possui informação apresentada.			
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (RS)
	COINVALORES FIC DI CREDITO PRIVADO LP	02.233.665/0001-70	79.444,84	13,54
	COINVALORES YIELD FICFI MULTIMERCADO	00.346.750/0001-10	5.909,10	29,33
	COINVALORES INV MULTI TERMO	08.319.861/0001-49	77.101,23	3,09
1.2.13	Outros Ativos Financeiros			
	Não possui informação apresentada.			
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez			
	Informações do Ativo			Valor (RS)
	Disponibilidades			10.987,99
	Títulos Públicos			2.606.132,17
	Títulos Privados			
	Fundos de Renda Fixa			1.487.375,23
2.	Aquisições e Alienações			
2.1	Terrenos			
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.			
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.			
2.2	Imóveis			
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)	
	Não possui informação apresentada.			
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.			
3.	Outras Informações			
3.1	Rentabilidade Garantida			
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Não possui informação apresentada.			
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia			
	Não possui informação apresentada.			

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0

	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	10.800.222,08	10.718.984,95
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-13.597.000	
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	46.964,98	47.743,24
	Resultado líquido de imóveis para renda	-2.749.812,94	10.766.728,19
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	-2.749.812,94	10.766.728,19
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	163.883,7	176.039,44
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	163.883,7	176.039,44
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	0	0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-542.338,53	-541.232,63
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-17.562,78	-20.129,88
	(-) Auditoria independente	-9.420,32	-7.422,37
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-376.748,16	-376.286,2
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-7.220	-21.850
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-9.031	-4.515,5
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas	-1.928.164,61	-1.225.303,2
	Total de outras receitas/despesas	-2.890.485,4	-2.196.739,78
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	-5.476.414,64	8.746.027,85

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = ΣE	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	8.746.027,85
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	8.308.726,4575
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	
J = G - ΣH + I	Rendimentos declarados	8.308.726,4575
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-8.388.581,41
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	-79.854,9525
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	<p>Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.