

Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

CNPJ: 03.855.441/0001-63
(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Partes relacionadas

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que descreve que o Fundo foi estruturado com o propósito específico de adquirir terrenos e construir imóveis projetados de acordo com as necessidades da Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, com a consequente transferência à mesma de todos os riscos e benefícios inerentes a propriedade do bem. Em razão da forma que as operações do Fundo foram estruturadas, não foi necessário aporte de capital pelos cotistas para a construção dos imóveis, considerando que o montante necessário foi captado por meio de securitização dos fluxos futuros de recebíveis de contratos de locação. Desta forma, a realização de tais operações não teve como objetivo primário a geração de resultados para remuneração dos cotistas, mas a viabilização de obras essenciais para os seus negócios. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas neste contexto. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Investigações de autoridades públicas

Chamamos também atenção para a Nota Explicativa nº 27 às demonstrações financeiras que descreve que o Fundo, por meio de contratos de cessão de direitos e assunção de obrigações, manteve contratos com empresas de engenharia para o desenvolvimento, construção e instalação de edificações. A Administradora tomou ciência por meios públicos de que algumas dessas empresas, assim como a cotista do Fundo e, locadora das suas propriedades para investimento, foram investigadas por autoridades, incluindo a Polícia Federal e o Ministério Público Federal, no âmbito da operação “Lava Jato”. A Administradora entende que eventuais desdobramentos das investigações em curso sobre as atividades das empresas de engenharia contratadas e o principal cotista do Fundo, não afetarão os fluxos financeiros dos contratos de locação, bem como as obrigações do Fundo com a cessão destes recebíveis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Obrigação por cessão de créditos

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 1 e 12, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação dos imóveis que integram o seu ativo. As operações do Fundo foram estruturadas de forma que não houvesse necessidade de aporte de capital pelos cotistas, tendo em vista que o montante necessário para desenvolvimento, construção e instalação dos imóveis do Fundo foi captado por meio de securitização dos recebíveis dos contratos de locação. Devido ao fato desse passivo ser um dos principais elementos da estrutura para a qual o Fundo foi constituído, bem como em função do seu impacto no patrimônio líquido e resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos este assunto como significativo para nossa auditoria.



Como nossa auditoria conduziu este assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- (i) Verificação da existência/custódia, por meio de conciliação da dívida pelo Fundo com informações fornecidas diretamente pela companhia securitizadora;
- (ii) Recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, os ajustes do saldo (valorização) do passivo do Fundo com base no contrato e termo de cessão de créditos;
- (iii) Avaliação da apresentação e divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das obrigações por cessão de créditos, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Crítérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Conforme artigo 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores. Durante o exercício corrente, o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 2.957 mil.

Consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria, uma vez que existem critérios específicos para fins da base de cálculo, além de apreciação por parte dos cotistas em Assembleia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- (i) Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas, avaliando a consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo, com base nos critérios de apuração determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014;
- (ii) Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o exercício; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos ajustes que afetariam a base de apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, os quais não foram registrados e divulgados pela Administração, por terem sido considerados imateriais.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deva ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

CNPJ 03.855.441/0001-63

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018	%PL	2017	%PL	Passivo	Nota	2018	%PL	2017	%PL
Circulante						Circulante					
Disponibilidade	6	278	0,52%	12	0,01%	Contas a pagar	11	3.762	7,09%	237	0,22%
Títulos e valores mobiliários	6	162.933	306,88%	151.653	143,96%	Obrigação por emissão de CCI	12	576.795	1086,37%	344.023	326,56%
Contas a receber de aluguéis	7	138.125	260,15%	186.470	177,01%	Rendimentos a distribuir	15.b	1.262	2,38%	1.015	0,96%
Impostos a Compensar	8	10.700	20,15%	9.960	9,45%						
Total do Circulante		312.036	587,70%	348.095	330,43%	Total do Circulante		581.819	1095,83%	345.275	327,75%
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Exigível a longo prazo					
Contas a receber de aluguéis	7	1.113.187	2096,63%	1.307.917	1241,54%	Obrigação por emissão de CCI	12	857.813	1615,65%	1.281.477	1216,45%
Depósitos judiciais	9	7.572	14,26%	6.651	6,31%	Adiantamento de valores de aluguéis	13	129.826	244,52%	97.408	92,46%
		1.120.759	2110,90%	1.314.568	1247,86%	Total do não circulante		987.639	1860,17%	1.378.885	1308,91%
Investimento						Total do passivo					
Propriedades para investimento								1.569.458	2956,00%	1.724.160	1636,66%
Imóveis em construção	10	189.757	357,40%	166.843	158,38%	Patrimônio líquido					
Total do não circulante		1.310.516	2468,29%	1.481.411	1406,23%	Contas integralizadas	14	30.655	57,74%	30.655	29,10%
						Lucros acumulados		22.439	42,26%	74.691	70,90%
Total do ativo		1.622.552		1.829.506		Total do patrimônio líquido		53.094	100,00%	105.346	100,00%
						Total do passivo e patrimônio líquido		1.622.552		1.829.506	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

CNPJ 03.855.441/0001-63

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para investimento			
Receitas com arrendamento mercantil financeiro	17	170.817	202.981
Despesas com arrendamento mercantil financeiro	18	(90.599)	(2.749)
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	18	(133.424)	(155.753)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(53.206)</u>	<u>44.479</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(53.206)	44.479
Outros ativos financeiros			
Receitas com aplicações financeiras e depósitos judiciais	17	5.912	6.640
Outras despesas			
Despesa com taxa de administração	19	(1.009)	(983)
Despesa de serviços de terceiros	20	(889)	(1.562)
Despesas administrativas		(7)	(28)
Despesas tributárias		(96)	(5.171)
Resultado líquido do exercício		<u>(49.295)</u>	<u>43.375</u>
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas		<u>144.210.661</u>	<u>144.210.661</u>
Resultado líquido por cota - R\$		<u>(0,34)</u>	<u>0,30</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

CNPJ 03.855.441/0001-63

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	30.655	79.965	110.620
Impacto da retificação de erros	-	(44.915)	(44.915)
Resultado líquido do exercício	-	43.375	43.375
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(3.734)	(3.734)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	30.655	74.691	105.346
Resultado líquido do exercício	-	(49.295)	(49.295)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(2.957)	(2.957)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	30.655	22.439	53.094

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

CNPJ 03.855.441/0001-63

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas financeiras	4.991	6.494
Pagamento da taxa de administração	(1.002)	(982)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(773)	(1.549)
Pagamento de outras despesas	(7)	(28)
Pagamento de tributos	(96)	(6)
	<u>3.113</u>	<u>3.929</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	3.113	3.929
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro	323.293	428.898
Gastos com propriedade para investimento	(2.629)	-
Recebimento de receitas financeiras de propriedades para investimento	4.487	6.496
	<u>325.151</u>	<u>435.394</u>
Caixa líquido das atividades de investimento	325.151	435.394
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento por obrigação de emissão de CCI	(345.686)	(436.475)
Recebimento do adiantamento de aluguel do Projeto Laboratório de Fluídos	32.418	31.110
Pagamento de imposto de renda na fonte	(740)	(1.286)
Pagamento de distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.710)	(2.720)
	<u>(316.718)</u>	<u>(409.371)</u>
Caixa líquido das atividades financiamentos	(316.718)	(409.371)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	11.546	29.952
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	151.665	121.713
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	163.211	151.665

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística ("Fundo" ou "FII"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Rio Bravo" ou "Administradora"), foi constituído em 30 de maio de 2000, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994.

O Fundo foi estruturado com o propósito específico de adquirir terrenos e construir imóveis projetados de acordo com as necessidades da Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras ("Petrobras" ou "locatário"), que é o principal cotista do Fundo, com a consequente transferência ao mesmo de todos os riscos e benefícios inerentes a propriedade do bem. Em razão da forma que as operações do Fundo foram estruturadas, não foi necessário aporte de capital pelos cotistas para a construção dos imóveis, já que o montante necessário foi captado por meio de securitização dos recebíveis de contratos de locação. Desta forma, a realização de tais operações não teve como objetivo primário a geração de resultados para remuneração dos cotistas, mas a viabilização de obras essenciais para os seus negócios.

Tais empreendimentos deverão, necessariamente, constituir-se em operações de aquisição de terrenos e financiamento de construção de imóveis projetados e desenvolvidos de forma personalizada, conforme necessidades e exigências do locatário ou comprador dos imóveis, que deverão ser sempre empresas com baixo risco de crédito, conforme avaliação da administradora ou agência especializada. A originação dos recursos a serem utilizados pelo Fundo decorre, preferencialmente, através de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, incluindo o Artigo 107 da Instrução CVM 555, a Instrução CVM 476 e o artigo 54, §3º, da Instrução CVM 472, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. As cotas do Fundo não são negociadas em bolsa de valores.

O FII tem por objeto:

- (a) Adquirir as concessões de direito real de superfície (os "Direitos de Superfície Macaé I"), concedidas ao Fundo pela Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras (a "Petrobras") a título de subscrição e integralização de quotas de emissão deste, referentes a áreas destinadas à construção de prédios administrativos da Petrobras no Município de Macaé e adjacências, Estado do Rio de Janeiro (coletivamente denominadas "Áreas do Projeto Macaé I");

- (b) Viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações nas Áreas do Projeto (“Unidades Macaé I”) para locação, por meio de contrato de locação sob encomenda, à Petrobras (“Projeto Macaé I”);
- (c) Receber os terrenos que lhe foram transferidos pelo Estaleiro Rio Grande S.A. (“Estaleiro Rio Grande” ou “Estaleiro”), atualmente denominado WTorre ERG Empreendimentos Navais e Portuários S.A. (“WTorre ERG”), (1) para a realização do Projeto Dique Seco (conforme definido na alínea “d” abaixo) por meio: (i) da celebração do Termo de Transferência de Uso de Bem Imóvel do Projeto Dique Seco (“Termo de Transferência do Projeto Dique Seco”), e (ii) da Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do Projeto Dique Seco (“Escritura de Concessão Dique Seco”); e (2) para a realização do Projeto Dique Seco FPSO (conforme definido na alínea “e” abaixo) por meio: (i) da celebração do Termo de Transferência de Uso de Bem Imóvel do Projeto Dique Seco FPSO (“Termo de Transferência do Projeto Dique Seco”); (ii) da Escritura de Concessão do Direito Real de Superfície e Outras Avenças do Projeto Dique Seco FPSO (“Escritura de Concessão do Projeto Dique Seco FPSO”);
- (d) Viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de uma infraestrutura para a construção, conversão e reparos de unidades estacionárias de produção de petróleo e gás em terrenos localizados no Município de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, registrados sob as matrículas n°s 57.669 e 57.690 do registro de imóveis do Município de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul (a “Infra-Estrutura do Projeto Dique Seco”), conforme definidos no contrato de locação de infraestrutura firmado entre a Petrobras e a Instituição Administradora em 2 de abril de 2007 (“Projeto Dique Seco”); (ii) viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de uma infraestrutura para a construção, conversão e reparos de unidades estacionárias de produção de petróleo e gás do tipo FPSO em terrenos localizados no Município de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, registrados sob as matrículas n°s 59.253 e 59.254 do registro de imóveis do Município de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul (a “Infra-Estrutura do Porto Dique Seco FPSO” que, em conjunto com a Infraestrutura do Projeto Dique Seco, são denominadas as “Infra-estruturas”), conforme definidos no contrato de locação de infraestrutura FPSO firmado entre a Petrobras e a Instituição Administradora em 25 de agosto de 2008 (“Projeto Dique Seco FPSO”);
- (e) Receber, nos termos da Promessa de Transferência da Concessão do Direito Real de Superfície e Outras Avenças, o direito de superfície do terreno objeto da matrícula n° 62.844 do 2° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Vitória - ES, localizado na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo (“Terreno Vitória” e “Direito de Superfície do Terreno Vitória”), a ser transferido ao FII pela Petrobras, atual titular do direito real de superfície do Terreno Vitória, destinado à construção e instalação de edificações para a Sede Administrativa de Unidades da Petrobras em Vitória (“Unidades Vitória”) para locação, por meio de contrato de locação sob encomenda à

Petrobras (“Projeto Vitória”); bem como realizar ajustes na construção e custeio de obra incorrido; e

- (f) Receber, nos termos das Escrituras Públicas de Concessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, o direito de superfície (i) do terreno objeto da matrícula nº 33.133, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé (“Terreno Macaé II”), Estado do Rio de Janeiro, e (ii) do terreno objeto da matrícula nº 64.068, registrada no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo (“Terreno Santos”), para viabilizar a construção e a instalação, respectivamente, do Laboratório de Fluídos no Parque dos Tubos (“Laboratório de Fluídos”), na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro (“Projeto Macaé II”), e da Sede Administrativa da Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos, no Bairro do Valongo (“Sede Administrativa”), na Cidade de Santos, Estado de São Paulo (“Projeto Santos”), a serem locados para a Petrobras. O Terreno Macaé II e o Terreno Santos, em conjunto com as Unidades Macaé I e as Infraestruturas e as Unidades Vitória, são denominados “Imóveis”.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 472/08, 516/11 e alterações posteriores da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser substancialmente diferentes dos estimados.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 14 de julho de 2022.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de avaliação

a. Ativos financeiros

- (i) **Reconhecimento inicial, desreconhecimento e mensuração.**

Reconhecimento inicial:

Um ativo financeiro ou um passivo financeiro é reconhecido, quando, e apenas quando, a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. No reconhecimento inicial os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo seu valor justo.

Após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura o seu ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

Desreconhecimento:

O desreconhecimento dos ativos financeiros ocorrerá apenas quando: (a) os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo financeiro expirarem; ou (b) transferir o ativo financeiro.

A baixa dos passivos financeiros no balanço patrimonial do Fundo, será realizada apenas quando for extinto, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar.

Mensuração:

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas com aplicações financeiras e depósitos judiciais" e em "Receitas com arrendamento mercantil financeiro" no período em que ocorrem.

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

b. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

(i) Provisões

Saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrente de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Contas a receber de aluguéis

Estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a Petrobras. Conforme previsto no CPC n° 06 e Instrução CVM n° 472/08, a locação dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao locatário são contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel são apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição.

e. Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos são mensuradas pelo custo de aquisição ou contratação no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo quando reclassificadas para contas a receber. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Os imóveis em construção estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração; e
- Custo de capitais diretamente atribuíveis à aquisição do bem, líquido das respectivas receitas financeiras associadas.
- Os imóveis em construção, quando concluídos, são reconhecidos em conta específica como “Imóveis Concluídos”, e, posteriormente transferidos para “Contas a Receber de Aluguéis”, passando a ter tratamento de Arrendamento Mercantil Financeiro, nos termos do Contrato de Locação, firmado no início da execução do projeto.

f. Adiantamento por valores de aluguéis

Demonstrado pelos valores originais recebidos antecipadamente acrescidos dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério "*pro rata temporis*".

g. Obrigação por emissão de CCI

Estão demonstrados pelos valores de emissão acrescidos dos correspondentes encargos de variações monetárias, pelo critério "*pro rata temporis*". Durante a construção dos projetos, os custos são apropriados em contas no ativo, no grupo de Investimentos. Posteriormente com a finalização das obras e transferência para o Arrendamento Mercantil Financeiro, os custos são apropriados em contas de resultado.

h. Lucro/ (prejuízo) por cota

O lucro/ (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas nas datas de encerramento dos exercícios.

i. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

4 Fatores de risco

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em

valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo.

Riscos sobre as distribuições de rendimentos

Caso a distribuição dos resultados seja superior à soma do lucro líquido do exercício com o montante de lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, há uma restituição ou devolução de capital ao cotista, com a transferência de recursos do patrimônio líquido da entidade para os detentores das cotas do Fundo.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto de um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 6, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "hedge"/"swap" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual legislação sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos

recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

(i) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóveis onde se promoverão os projetos e expansões, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(ii) Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento e de sua expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice executada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices contratadas.

(iii) Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia podem não prever casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

De forma a assegurar que o Laboratório de Fluidos seja construído em conformidade com as necessidades de uso e gozo da Petróleo Brasileiro S.A - Petrobras, a mesma celebrou com o FII em 21 de dezembro de 2011, os Contratos de Gerenciamento das Obras, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos do Contrato da Construção.

5 Instrumentos financeiros derivativos

Conforme regulamento, somente é permitido realizar operações com instrumentos financeiros derivativos se a finalidade seja para proteção patrimonial e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

6 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2018	2017
------------------	-------------	-------------

Depósitos bancários à vista	278	12
Bradesco FPSO Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	33.199	34.975
Bradesco Santos Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	54.776	44.330
Bradesco L.F. Macaé Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	74.958	72.348
Total	<u>163.211</u>	<u>151.665</u>

Em 31 de dezembro de 2018, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A. e Itaú Unibanco S.A. (2017: contas correntes no banco Bradesco S.A.), e as cotas de fundos de investimentos estão representadas por cotas dos fundos acima descritos, administrados pelo Banco Bradesco S.A, que investem indiretamente apenas em títulos públicos. Os saldos de caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira.

7 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2018	2017
Arrendamento Mercantil Financeiro - Dique Seco A (a)	-	325
Arrendamento Mercantil Financeiro - Dique Seco B (a)	-	143.132
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Vitória A (b)	1.091	1.367
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Vitória B (b)	972.677	1.135.561
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Santos A (c)	740	783
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Santos B (c)	815.146	875.729
Juros a apropriar - Dique Seco Parc A/B (a)	-	(7.297)
Juros a apropriar - Vitória Parc A/B (b)	(291.125)	(371.633)
Juros a apropriar - Santos Parc A/B (c)	(247.217)	(283.580)
Total	<u>1.251.312</u>	<u>1.494.387</u>
Curto Prazo	138.125	186.470
Longo Prazo	1.113.187	1.307.917

A locação dos ativos pertencentes ao Fundo, que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao locatário, é contabilizada como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel são apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição.

- (a) Conforme Contrato de Locação de Infraestrutura FPSO, firmado entre o Fundo e a Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, em 25 de agosto de 2008, o Fundo cedeu em locação para a Petrobras a infraestrutura para conversão e reparos de unidades estacionárias de produção de petróleo e gás - UEP, tipo FPSO, que compreende terrenos e todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas relativas a esses terrenos.

O projeto foi desenvolvido de acordo com as necessidades e objetivos da Petrobras com prazo de locação até 17 de agosto de 2018.

No dia 29 de maio de 2018, em virtude da quitação das respectivas Operações de Securitização e da natureza personalíssima do negócio jurídico, fez-se necessário repactuar determinados termos e condições das respectivas locações, no que diz respeito ao pagamento do Valor Locatício (conforme definido no “Contrato de Locação de Infraestrutura” e do “Contrato de Locação de Infraestrutura FPSO”), assim, foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária para deliberar sobre a celebração do Segundo Aditamento ao “Contrato de Locação de Infraestrutura”, de 2 de abril de 2007, a ser celebrado entre o Fundo, na qualidade de Locador, e a Petróleo Brasileiro SA — Petrobras, na qualidade de Locatária, de modo que nenhum montante a título de Valor Locatício (conforme definido no “Contrato de Locação de Infraestrutura”) seja devido pela Locatária ao Fundo, a partir de 30 de maio de 2018; e a celebração do Terceiro Aditamento ao “Contrato de Locação de Infraestrutura FPSO”, de 25 de agosto 2008, a ser celebrado entre o Fundo, na qualidade de Locador, e a Petróleo Brasileiro S.A. — Petrobras, na qualidade de Locatária, de modo que nenhum montante a título de Valor Locatício (conforme definido no “Contrato de Locação de Infraestrutura FPSO”) seja devido pela Locatária ao Fundo, a partir de 30 maio de 2018.

Durante o exercício de 2018 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 422 (2017: R\$ 562) e parcela B pelo montante de R\$ 63.939 (2017: R\$ 178.555), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 74.142 (2017: R\$ 2.626) e juros ativos pelo montante de R\$ 2.343 (2017: R\$ 29.738).

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobras, em 29 de julho de 2008, o Fundo cedeu em locação para a Petrobras, as edificações para a Sede Administrativa de Unidades da Petrobras em Vitória - ES, concluído em 09 de agosto de 2013 conforme Termo de Recebimento Definitivo. O projeto foi desenvolvido de acordo com as necessidades e objetivos da Petrobras, com início da locação em 20 de julho de 2010 e com prazo de duração até 20 de janeiro de 2024.

Durante o exercício de 2018 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 209 (2017: R\$ 202) e parcela B pelo montante de R\$ 162.564 (2017: R\$ 157.329), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 14.225 (2017: R\$ 24.756) e juros ativos pelo montante de R\$ 65.896 (2017: R\$ 82.048).

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobras, em 21 de dezembro de 2011, o Fundo cedeu em locação para a Petrobras, o uso e gozo da Sede Administrativa de Unidades da Petrobras em Santos - SP, concluído em 27 de fevereiro de 2015 conforme Termo de Entrega da Obra. O projeto foi desenvolvido de acordo com as necessidades e objetivos da Petrobras, com início da locação em 15 de dezembro de 2014 e com

prazo de duração até 15 de dezembro de 2029. Conforme Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação, datado de 21 de novembro de 2013, o prazo final de locação passou para 31 de dezembro de 2031.

Em abril de 2016 o Fundo efetuou pagamento à Construcap-ccps Engenharia e Comércio SA (“Construcap”) de custos complementares de materiais e serviços incorridos do Projeto Santos, no montante de R\$ 58.890. Em 29 de março de 2016, foram assinadas pela Petrobras e pela Construcap as transações extrajudiciais nº 1 (“TEJ 01”) e nº 2 (“TEJ” 02) para formalizar este pagamento. As transações tiveram por objetivo estabelecer a efetiva quitação de 75 pleitos feitos pela Construcap. A Petrobras SA autorizou as transações, em atas de reunião códigos SBS-AR-PBR-362_15 e SBS-AR-PBR-338_15, na TEJ 01 e SBS-AR-PBR-339-15 e SBS-AR-PBR-346-15 e SBS-AR-PBR-363-15 na TEJ 02.

Durante o exercício de 2018 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 75 (2017: R\$ 72) e parcela B pelo montante de R\$ 96.083 (2017: R\$ 92.179), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 35.379 (2017: R\$ 26.022) e juros ativos pelo montante de R\$ 36.517 (2017: R\$ 40.294).

8 Impostos a compensar

Descrição	2018	2017
Imposto de renda paga na fonte s/aplic. Financeiras	10.700	9.960

Refere-se ao imposto de renda pago na fonte sobre rendimentos de aplicações financeiras efetuadas pelo Fundo, compensáveis com o imposto de renda retido na fonte quando da distribuição de rendimentos aos seus quotistas, nos termos da legislação fiscal vigente.

Em 2018 foi retido imposto de renda no resgate de aplicações financeiras no montante de R\$1.423 (2017: R\$ 2.033), houve compensação com o imposto de renda retido na fonte da distribuição de rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 586 (2017 R\$ 747) e transferência para resultado do imposto de renda retido na fonte não compensável no montante de R\$ 97 (2017 R\$ 6).

9 Depósitos judiciais

Descrição	2018	2017
Depósito Judicial - CPMF processo n.º 4711971 (a)	5.165	5.165
Depósito Judicial - ITCMD/ITBI Projeto Vitória (b)	7.572	6.651
(-) Provisão para perdas - CPMF	(5.165)	(5.165)

7.572

6.651

- (a) A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo, impetrou Mandado de Segurança em 26 de agosto de 2008 objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero de CPMF aos lançamentos em contas correntes de depósito dos Fundos de Investimento Imobiliário por ela administrados, conforme prevista no inciso III, do art. 8 da Lei nº 9.311/96.

Em razão do pedido de liminar ter sido indeferido, a Rio Bravo optou por realizar o depósito do benefício econômico pretendido. O montante em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 5.165 (R\$ 5.165 em 2017). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª Região em 30 de janeiro de 2009.

Em 2018, a Administradora do Fundo, com base em informações de seus assessores jurídicos, que classifica tal contingência, cujo valor se aproxima ao valor do depósito, sem probabilidade de êxito possível, manteve a provisão constituída em 2017. Como esta é uma avaliação subjetiva, estará sujeita à revisão frequente e a eventuais alterações.

- (b) A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo, requereu por meio do processo n.º 5410120 - Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo, conforme protocolo de recebimento de 24 de junho de 2013, a dispensa do recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações - ITCMD sobre a transmissão do Direito de Superfície do terreno correspondente ao Projeto Vitória, localizado em Vitória, estado do Espírito Santo, Matrícula 14.943.

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo, requereu por meio do mandado de segurança n.º 0032605-40.2014.8.08.0024 - Secretaria da Fazenda do Estado do Espírito Santo, a dispensa do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter - Vivos - ITBI sobre a transmissão do Direito de Superfície do terreno correspondente ao Projeto Vitória, localizado em Vitória, estado do Espírito Santo.

A Administradora do Fundo efetuou depósito judicial no valor de R\$ 2.647 para discussão do processo n.º 5410120 no dia 08 de agosto de 2013. No dia 31 de outubro de 2014 a Administradora do Fundo efetuou novo depósito judicial no valor de R\$ 2.737 para discussão do mandado de segurança n.º 0032605-40.2014.8.08.0024. Em 31 de dezembro de 2018 houve atualização monetária dos depósitos no montante de R\$ 921.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, que classificam tais contingências, cujo valor se aproxima ao valor dos depósitos, com probabilidades de êxito possível, não constituiu provisão. Como esta é uma avaliação

subjettiva, estará sujeita à revisão frequente e a eventuais alterações.

10 Propriedades para investimento

Imóveis em construção

Descrição	2018	2017
Laboratório de Fluidos		
Benfeitorias	115.415	109.383
Custos com emissão de CCI	2.326	1.971
Variação monetária (a)	100.233	79.218
Receita financeira (b)	(28.217)	(23.729)
Total	189.757	166.843

- (c) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram contabilizadas as variações monetárias passivas calculadas sobre os saldos das CCIs no montante de R\$ 21.015 (2017: R\$ 19.254).
- (d) No exercício de 2018 foram contabilizadas receitas de aplicações financeiras calculadas sobre os saldos de recursos aplicados no montante de R\$ 4.488 (2017: R\$ 6.496).

Características da propriedade para investimento:

Imóvel: Laboratório de Fluidos

Endereço: Parque dos Tubos – Rodovia Amaral Peixoto, 11.000, Km 163 - Imboassica - Macaé / Rio de Janeiro

Metragem da Área do Terreno: 9.961,15 m²

Metragem da Área Construída do Projeto: 12.450,00 m²

Percentual de evolução do projeto: 87,32%

Características: O FII deseja construir e instalar edificações, para locação, nos moldes encomendados pela Petrobras, que compreendem o Laboratório de Fluidos no Parque dos Tubos, na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, sobre a superfície de terreno de propriedade da PETROBRAS, localizado na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

Em agosto de 2018 o Fundo contratou, por meio de uma cessão de direitos, a empresa Servmar Serviços Técnicos Ambientais Ltda. para retomada da obra, paralisada desde 2013, do Laboratório de Fluidos na cidade de Macaé. O escopo da obra sofreu algumas alterações necessárias para a inserção do projeto no atual Plano de Negócios e Gestão da Petrobras. O empreendimento passará também a contemplar Laboratório de Fluidos, Rochas e Poços: (i) Área Administrativa: Mudança de leiaute, distribuição de mesas e das divisórias na edificação; (ii) Área das Atividades Laborais - remoção da laje para comportar as estantes do laboratório de rochas; mudança de layout, redistribuição das capelas e mobiliário.

11 Contas a pagar

Descrição	2018	2017
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.	88	81
JJ Chaves Contadores	11	10
Honorários Auditoria	260	146
Provisão para pagamentos a efetuar (a)	3.403	-
Total	<u>3.762</u>	<u>237</u>

- (e) Os valores a pagar do projeto Laboratório de Fluidos são referentes aos custos de obra em andamento, apurados mediante relatório de medição da obra.

12 Obrigação por emissão de CCI

O Fundo realizou a emissão privada de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) lastreadas nos créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação firmados entre a Petrobras e o Fundo, conforme Instrumentos Particulares de Emissão Privada de Créditos Imobiliários. Está prevista a securitização das parcelas por projeto conforme descrito abaixo:

Projeto Dique Seco

O Estaleiro Rio Grande Ltda. venceu o processo seletivo e firmou com a Rio Bravo, em 17 de agosto de 2006, o contrato de fornecimento da Infraestrutura e, em 29 de agosto de 2006, o contrato de administração, devendo celebrar outros contratos necessários à construção, desenvolvimento e instalação da Infraestrutura.

Os terrenos foram transferidos pelo Estaleiro ao Fundo por meio de celebração do Termo de Transferência, e da Escritura de Concessão, em contrapartida à responsabilidade do Fundo de pagar 80% do total do investimento a ser realizado na construção, desenvolvimento e instalação da Infraestrutura, nos termos do disposto na Cláusula 5.1 do Contrato de Fornecimento.

O Fundo construiu, desenvolveu e instalou a Infraestrutura sobre os terrenos para locação nos moldes encomendados pela Petrobras, nos termos do Contrato de Locação de Infraestrutura celebrado em 2 de abril de 2007 entre o Fundo e a Petrobras.

O Fundo obteve os recursos necessários ao pagamento da parcela correspondente à sua participação na construção de Infraestrutura, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Fornecimento do Projeto Dique Seco, por meio de uma ou mais operações financeiras de securitização de recebíveis imobiliários.

O contrato de locação firmado com a Petrobras referente ao projeto Dique Seco está dividido entre as parcelas A, B e C, sendo que a parcela A não pode ser securitizada,

pois é destinada apenas ao custeio das despesas administrativas do Fundo. Em 2 de abril e 15 de maio de 2007, foram emitidas CCIs no montante de R\$ 100.200 e R\$ 99.600 lastreadas nas parcelas B e C do contrato de locação, respectivamente cedidas à Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização. Os recursos oriundos desta cessão foram utilizados para a construção de um Dique Seco locado à Petrobras. Em 25 de agosto de 2008, em razão de alterações no projeto, foi emitida nova CCI no montante de R\$ 201.740, a qual também foi cedida à RB Capital Securitizadora S.A.. Em 11 de dezembro de 2009, em virtude de ajustes e ampliação da obra, foi realizado aditamento do contrato de aluguel com inclusão de parcela adicional ao Valor Locatício e com base nesta nova parcela, foi emitida nova CCI no montante de R\$ 250.000, a qual também foi cedida à RB Capital Securitizadora S.A.

O projeto Dique Seco teve o pagamento da última parcela das seguintes séries: série 03 parcela B em 19 de março de 2018 no valor de R\$ 5.911, série 04 parcela C em 19 de março de 2018 no valor de R\$ 5.905, série 16 parcela B em 25 de abril de 2018 no valor de R\$ 52.123.

Características de emissão do CRI - Parcela B - Dique Seco:

Data de emissão: 17 de março de 2007.

Valor nominal total da emissão: R\$ 100.200

Prazo: 132 meses (11 anos).

36 parcelas trimestrais, reajustadas por 94% do CDI.

Data do vencimento da primeira parcela: 17 de junho de 2009.

Data do vencimento da última parcela: 17 de março de 2018.

Características de emissão do CRI - Parcela C - Dique Seco:

Data de emissão: 17 de março de 2007.

Valor nominal total da emissão: R\$ 99.600

Prazo: 132 meses (11 anos).

36 parcelas trimestrais, reajustadas por 94,50% do CDI.

Data do vencimento da primeira parcela: 17 de junho de 2009.

Data do vencimento da última parcela: 17 de março de 2018.

Características de emissão do CRI - Parcela B - Dique Seco II:

Data de emissão: 30 de julho de 2008.

Valor nominal total da emissão: R\$ 200.000

Prazo: 117 meses.

8 parcelas anuais, reajustadas pela TR + 10,25% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 30 de abril de 2011.

Data do vencimento da última parcela: 30 de abril de 2018.

Projeto Vitória

A Petrobras e o Fundo celebraram, em 29 de julho de 2008, o Instrumento Particular de Promessa de Transferência da Concessão do Direito Real de Superfície e Outras Avenças, por meio do qual a Petrobras prometeu transferir ao Fundo o direito de superfície do Terreno Vitória.

A Petrobras, por meio de processo licitatório realizado nos termos do Convite nº 021.548.906-8, de 05 de julho de 2006, escolheu o consórcio formado pelas construtoras Construções e Comércio Camargo Corrêa S.A., Construtora Norberto Odebrecht S.A. e Hochtief do Brasil S.A. e com elas celebrou, em 19 de janeiro de 2007, o Contrato nº 0801.0028225.06-2 para fornecimento de Bens e Prestação de Serviços relativos à Construção e Montagem da Sede Administrativa sobre a área acima referida.

A Petrobras cedeu ao Fundo o seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos do Contrato de Construção acima mencionado, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações celebrado 29 de julho de 2008 com a Petrobras.

O Fundo obteve os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação das Unidades Vitória, segundo os Contratos da Construção, por meio de uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários.

O contrato de locação firmado com a Petrobras referente ao projeto Vitória está dividido nas parcelas A, B, C, D, E e F, sendo que a parcela A não pode ser securitizada, pois é destinada apenas ao custeio das despesas administrativas do Fundo. Em 29 de julho de 2008, o Fundo emitiu CCI (3ª. Emissão) no montante de R\$ 200.000, lastreada em contrato de locação firmado entre o Fundo e a Petrobras (Parcela B), a qual foi cedida nessa data à RB Capital Securitizadora S.A., mediante Contrato de Cessão e Transferência de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças. Os recursos obtidos foram destinados à construção da sede administrativa da Petrobras em Vitória, Espírito Santo. Em 30 de junho de 2009, para dar prosseguimento à construção, decidiu-se por realizar nova emissão de CCI com base na parcela C já prevista no contrato de aluguel, desta forma foi emitida nova CCI no montante de R\$ 100.000. O mesmo aconteceu em 4 de novembro de 2009, com nova emissão de CCI no montante de R\$ 250.000 lastreadas nas parcelas D e E de locação previstas no contrato de aluguel. Ambas CCIs foram cedidas à RB Capital Securitizadora S.A.

Em 21 de novembro de 2013, conforme Contrato Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários - Parcela F - Vitória de Titularidade do Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística, a Rio Bravo e a Brazilian Securities - Instituição Custodiante resolveram celebrar o Instrumento Particular de emissão de CCI, Parcela F - Vitória, com valor nominal de R\$334.152, na data da emissão, representando, no total, fração equivalente a 18,96% do total dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação - Vitória. As referidas CCIs estão vinculadas à Operação de Securitização.

Características de emissão do CRI - Parcela B - Vitória:

Data de emissão: 25 de julho de 2008.

Valor nominal total da emissão: R\$ R\$ 200.000

Prazo: 180 meses.

13 parcelas anuais, reajustadas pela TR + 10,20% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 25 de julho de 2011.

Data do vencimento da última parcela: 25 de julho de 2023.

Características de emissão do CRI - Parcela C - Vitória:

Data de emissão: 25 de junho de 2009.

Valor nominal total da emissão: R\$ R\$ 100.000

Prazo: 120 meses.

8 parcelas anuais, reajustadas pela TR + 11,00% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 25 de junho de 2012.

Data do vencimento da última parcela: 25 de junho de 2019.

Características de emissão do CRI - Parcela D e E - Vitória:

Data de emissão: 30 de outubro de 2009.

Valor nominal total da emissão: R\$ R\$ 250.000

Prazo: 180 meses.

13 parcelas anuais, reajustadas pela TR + 9,7% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 30 de outubro de 2012.

Data do vencimento da última parcela: 30 de abril de 2024.

Características de emissão do CRI - Parcela F - Vitória:

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 334.152

Prazo: 144 meses.

10 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 6,42% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.

Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2025.

Projeto Laboratório de Fluidos - Macaé

O Fundo deseja construir e instalar edificações para locação nos moldes encomendados pela Petrobras, que compreendem o Laboratório de Fluidos no Parque dos Tubos, na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, sobre a superfície de terreno de propriedade da Petrobras.

Nos termos dos artigos nº 1.369 e seguintes do Código Civil Brasileiro, por meio de Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do Terreno de Macaé, a Petrobras concedeu ao Fundo o direito real de superfície sobre o Terreno de Macaé.

A Petrobras, por meio de processo licitatório nos termos do Convite nº 0857219.10.8, de 29 de outubro de 2010, escolheu a construtora Multitek Engenharia Ltda. ("Multitek"), e com ela celebrou, em 13 de junho de 2011, o Contrato nº 08020066531.11.2 para fornecimento de Bens e Prestação de Serviços relativos à Construção e Montagem de Laboratório de Fluidos sobre a área acima referida. Em

outubro de 2013 o Primeiro contrato de Construção, firmado com o a Multitek foi rescindido de com 72% (setenta e dois por cento) da obra executada.

A Petrobras cedeu ao Fundo o seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos do Contrato de Construção acima mencionado, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações celebrado em 21 de dezembro de 2011 com a Petrobras.

Por meio do Contrato de Locação do Laboratório de Fluídos Sob Encomenda, celebrado entre a Petrobras e o Fundo, este cederá em locação à Petrobras o uso e gozo do Laboratório pelo prazo e valor locatício estipulado no referido contrato.

O Fundo obteve os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação do Laboratório, segundo os Contratos de Construção, por meio de uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários oriundos do Contrato de Locação do Laboratório de Macaé.

Nos termos do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), o Fundo emitiu as CCI - Parcelas B, C e D - Macaé, lastreadas nos Créditos Imobiliários, sendo o valor nominal da CCI - Parcela B, da CCI - Parcela C e da CCI - Parcela D, respectivamente R\$ 56.617, R\$ 28.880 e R\$ 24.638, na data da emissão totalizando R\$ 110.135.

As parcelas CCI - Parcelas B, C e D serão atualizadas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE e multa de 2% e encargos moratórios de 1% a.m.

Conforme Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Créditos Imobiliários - Parcelas E e F - Macaé, de titularidade do Fundo, a Rio Bravo e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários resolveram emitir duas CCI, sendo a parcela E com valor nominal de R\$ 61.888, e a Parcela F com valor de R\$ 50.848, na data da emissão. As referidas CCIs estão vinculadas à operação de securitização.

Características de emissão do CRI - Parcela B - Macaé:

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 56.617

Prazo: 144 meses.

10 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 5,17% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 17 de dezembro de 2014.

Data do vencimento da última parcela: 19 de dezembro de 2023.

Características de emissão do CRI - Parcela C - Macaé:

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 28.880

Prazo: 180 meses.

13 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 5,39% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 17 de dezembro de 2014.

Data do vencimento da última parcela: 17 de dezembro de 2026.

Características de emissão do CRI - Parcela D - Macaé:

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 24.637

Prazo: 204 meses.

15 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 5,37% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 17 de dezembro de 2014.

Data do vencimento da última parcela: 19 de dezembro de 2028.

Características de emissão do CRI - Parcela E - Macaé:

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 61.888

Prazo: 180 meses.

Reajustadas a cada 12 meses pelo IPCA + 6,53% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.

Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2028.

Características de emissão do CRI - Parcela F - Macaé:

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 50.848

Prazo: 216 meses.

Reajustadas a cada 12 meses pelo IPCA + 6,69% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.

Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2031.

Projeto Santos

O Fundo construiu e instalou edificações para locação nos moldes encomendados pela Petrobras, que compreendem a Sede Administrativa da Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos, no Bairro Valongo, na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, sobre a superfície de terreno de propriedade da Petrobras.

Nos termos dos artigos 1.369 e seguintes do Código Civil Brasileiro, por meio de Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do Terreno de Santos a Petrobras concedeu ao Fundo o direito real de superfície sobre o Terreno de Santos.

A Petrobras, por meio de processo licitatório nos termos do Convite nº 0789.063.10.8, de 6 de agosto de 2010, escolheu a construtora Construcap CCPS Engenharia e Comércio S.A., e com ela celebrou, em 12 de maio de 2011, o Contrato nº 0801.0064.572.11.2 para Execução de Serviços de Elaboração de Projeto Executivo e de Construção da Sede Administrativa da Unidade de Operações de Exploração e

Produção da Bacia de Santos, no Bairro do Valongo, Cidade de Santos, Estado de São Paulo.

A Petrobras cedeu ao Fundo o seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos do Contrato de Construção acima mencionado, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações celebrado com a Petrobras.

Por meio do contrato de locação da Sede Administrativa de Operações de Exploração da Bacia de Santos sob encomenda, celebrado entre a Petrobras e o Fundo, este cedeu em locação à Petrobras o seu uso e gozo, pelo prazo e valor locatício estipulado no referido contrato.

O Fundo obteve os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação da Sede Administrativa de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos, segundo os Contratos de Construção, por meio de uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários oriundos do Contrato de Locação da Sede Administrativa.

Nos termos do Instrumento Particular de Emissão de CCI, o Fundo emitiu as CCI - Parcelas B, C e D - Santos, lastreadas nos Certificados Imobiliários, sendo o valor nominal da CCI - Parcela B, da CCI - Parcela C e da CCI - Parcela D, respectivamente R\$ 151.582, R\$ 77.320 e R\$ 65.963, na data da emissão, representando, no total, fração equivalente a 88,5% do total dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação - Santos. O valor total, na data da emissão é de R\$ 294.865.

As parcelas CCI - Parcelas B, C e D serão atualizadas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE.

Conforme Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Créditos Imobiliários - Parcelas E e F - Santos, de Titularidade do Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística, a Rio Bravo e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Instituição Custodiante) resolveram celebrar a emissão de CCI, Parcela E e F - Santos, sendo a parcela E com valor nominal de R\$ 219.422, e a Parcela F com valor de R\$ 180.280, na data da emissão, representando, no total, fração equivalente a 41,86% do total dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação - Santos. As referidas CCIs estão vinculadas à operação de securitização.

Características de emissão do CRI - Parcela B - Santos:

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 151.582

Prazo: 144 meses.

10 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 5,17% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 17 de dezembro de 2014.

Data do vencimento da última parcela: 19 de dezembro de 2023.

Características de emissão do CRI - Parcela C - Santos:

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.
Valor nominal total da emissão: R\$ 77.320
Prazo: 180 meses.
13 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 5,39% de juros.
Data do vencimento da primeira parcela: 17 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 17 de dezembro de 2026.

Características de emissão do CRI - Parcela D - Santos:

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.
Valor nominal total da emissão: R\$ 65.963
Prazo: 204 meses.
15 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA + 5,37% de juros.
Data do vencimento da primeira parcela: 17 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 19 de dezembro de 2028.

Características de emissão do CRI - Parcela E - Santos:

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.
Valor nominal total da emissão: R\$ 219.422
Prazo: 180 meses.
Reajustadas a cada 12 meses pelo IPCA + 5,39% de juros.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2028.

Características de emissão do CRI - Parcela F - Santos:

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.
Valor nominal total da emissão: R\$ 180.280
Prazo: 216 meses.
Reajustadas a cada 12 meses pelo IPCA + 6,69% de juros.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2031.

A emissão e cessão das CCI's representam, em sua essência, a captação de recursos efetuada por meio da emissão de Certificados de Crédito Imobiliários (CCI) realizada pelas Securitizadoras. Os valores estão sendo atualizados pelas respectivas taxas de remuneração dos CCI's. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os seguintes montantes estão em aberto:

Descrição	2018	2017
1ª Emissão de CCI - Dique Seco I - parc B	-	5.715
2ª Emissão de CCI - Dique Seco I -	-	5.712

parc C		
3ª Emissão de CCI - Vitória I	149.262	174.067
4ª Emissão de CCI - Dique Seco II	-	49.379
5ª Emissão de CCI - Vitória II	24.647	46.852
6ª Emissão de CCI - Vitória III	201.821	225.741
Lab Fluidos - parc B, C e D	117.469	127.165
Santos - parc B, C e D	314.499	340.458
Vitória - parc F	254.026	271.559
Lab Fluidos - parc E e F	84.685	86.364
Santos - parc E e F	300.246	306.198
Custos c/ emissão de CCI - Santos	(7.437)	(8.442)
Custos c/ emissão de CCI - Lab Fluidos	(2.540)	(2.895)
Custos c/ emissão de CCI - Vitória	(2.070)	(2.373)
Total	<u>1.434.608</u>	<u>1.625.500</u>
Curto Prazo	576.795	344.023
Longo Prazo	857.813	1.281.477

As nomenclaturas usadas: Dique Seco I, II e III e Vitória I, II e III referem-se respectivamente ao Projeto Dique Seco e Vitória.

A operacionalização é dada em função da liquidação das parcelas do CRIs e nesse sentido carregamos no passivo o valor da dívida em CRI.

Em 31 de dezembro de 2018 apurou-se o saldo a título de Cédula de Crédito Imobiliário no montante de R\$ 2.134.417 (R\$ 2.473.351 em 2017). Esses títulos foram cedidos originando emissões de tais Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRI) cujo saldo está coberto integralmente pelos valores emitidos de CCI em mais que 100% do saldo na data do balanço.

13 Adiantamento de valores de aluguéis

Descrição	2018	2017
Petrobrás - Laboratório de Fluidos parc A	128	100
Petrobrás - Laboratório de Fluidos parc B, C e D	98.525	76.922
Petrobrás - Laboratório de Fluidos parc E e F	31.173	20.386
Total	<u>129.826</u>	<u>97.408</u>

O Fundo realizou a emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastreados nos créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação firmado entre a Petrobras e o Fundo, conforme Instrumento Particular de Emissão Privada de Créditos Imobiliários.

A partir do exercício de 2014 a Petrobras pagou as parcelas A, B, C e D, E e F do valor locatício previsto no item 4.01 do Contrato de Locação de Unidades Sob Encomenda e primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Unidades Sob Encomenda, firmados respectivamente em 21 de dezembro de 2011 e 21 de novembro de 2013.

Como a obra não está concluída os valores pagos foram considerados como adiantamentos de aluguéis e serão alocados ao resultado do Fundo a partir do mês em que a obra for concluída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram realizados os seguintes pagamentos: parcela “A” o montante de R\$ 28 (2017: R\$ 27), parcelas “B, C e D” o montante de R\$ 21.603 (2017: R\$ 20.761) e parcelas “E e F” o montante de R\$ 10.787 (2017: R\$ 10.321).

14 Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está representado por 144.210.661 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 30.655.

Não houve emissão de cotas nos exercícios de 2018 e 2017.

15 Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A Administradora deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2018	2017
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	176.729	209.621
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	<u>(226.024)</u>	<u>(166.246)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período	(49.295)	43.375
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(171.739)	(203.127)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	224.383	163.904
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	<u>(236)</u>	<u>(223)</u>
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	3.113	3.929
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.957	3.735

b. Movimentação da distribuição

Descrição	2018	2017
Saldo inicial de rendimentos a distribuir	1.015	-
Rendimento propostos no exercício	2.957	3.735
Rendimentos pagos no exercício	<u>(2.710)</u>	<u>(2.720)</u>
Rendimentos a distribuir	<u>1.262</u>	<u>1.015</u>

16 Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio do Fundo é de R\$ 53.094 (2017: R\$ 105.346), sendo o capital subscrito e integralizado de R\$ 30.655, equivalentes a 144.210.661 cotas.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

17 Receitas

Descrição	2018	2017
Receita de arrendamento mercantil financeiro		
Juros ativos Dique Seco	6.972	29.738
Juros ativos Vitória	76.900	83.640
Juros ativos Santos	36.372	41.451
Variações Monetárias Ativas Dique Seco	969	(2.626)
Variações Monetárias Ativas Vitória	14.225	24.756
Variações Monetárias Ativas Santos	35.379	26.022
	170.817	202.981
Receita de aplicações financeiras		
Receita de aplicação financeira - Dique Seco	2.136	2.821
Receita de aplicação financeira - Vitória	-	6
Receita de aplicação financeira - Santos	2.855	3.667
	4.991	6.494
Receita de depósitos judiciais		
Variações Monetárias Ativas CPMF	-	146
Variações Monetárias Ativas ITCMD/ITBI	921	-
	921	146
Total	176.729	209.621

18 Despesas com obrigação por emissão de CCI e com arrendamento mercantil financeiro

Descrição	2018	2017
Despesas com obrigação por emissão de CCI		
Variações monetárias passivas - Dique Seco	1.770	16.640
Variações monetárias passivas - Vitória	71.136	79.478
Variações monetárias passivas - Santos	60.518	59.635

	<u>133.424</u>	<u>155.753</u>
Despesas com arrendamento mercantil financeiro		
Variações monetárias passivas Dique Seco	79.740	-
Variações monetárias passivas Vitória	10.859	1.592
Variações monetárias passivas Santos	-	1.157
	<u>90.599</u>	<u>2.749</u>
Total	<u>224.023</u>	<u>158.502</u>

19 Despesa de taxa de administração

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, conforme Regulamento consolidado de setembro de 2016, o Administrador receberá a importância mensal de R\$ 88 (2017: R\$ 81), atualizada anualmente todo dia 1º do mês de agosto de cada ano, pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Além dos honorários previstos acima, será devida à Administradora a quantia equivalente a R\$ 10, que será integralmente utilizada para a remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e R\$ 1, que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das cotas.

A taxa de Administração contabilizada durante o exercício de 2018 foi de R\$ 1.009 (2017: R\$ 983) atualizadas conforme regulamento do Fundo.

20 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2018	2017
Honorários advocatícios	35	300
Honorários auditoria	202	159
Honorários contabilidade	125	121
Honorários de outras pessoas jurídicas (a)	377	736
Taxa de fiscalização CVM	27	25
Taxa de escrituração de cotas	14	13
Taxa de Custódia	101	206
Taxa Cetip	-	2
Taxa Anbima	8	-
Total	<u>889</u>	<u>1.562</u>

- (a) Refere-se a serviços a título de taxa de administração das CCLs pagos a Rio Bravo Capital Securitizadora S.A e aos serviços de monitoramento anual do rating das CCLs pagos a Fitch Ratings Brasil Ltda.

21 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

22 Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas no Banco Bradesco S.A.

23 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 2,87% em relação ao patrimônio líquido médio em 31 de dezembro de 2018 (2017: 6,01%).

Descrição	2018	2017
Taxa de Administração	1.009	984
Despesas Administrativas	7	27
Serviços de Terceiros	889	1.562
Despesas tributárias	96	5.171
Total	2.001	7.744
Patrimonio Líquido Médio	69.808	128.946
Encargos e despesas debitadas ao Fundo %	2,87%	6,01%

24 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio e o valor da cota em 31 de dezembro de 2018 e 2017 e a rentabilidade desses exercícios apurada pela variação do valor das cotas foram os seguintes:

	Patrimônio Líquido Médio	(*)Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota	(**)Rentabilidade percentual média das cotas do Fundo	Valor da quota (R\$)	Quantidade média de cotas ponderadas integralizadas
2017	128.946	2,59%	30,08%	0,7305	144.210.661
2018	69.808	2,05%	-34,18%	0,3682	144.210.661

- (*) Considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício;
- (**) Considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício.

25 Partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7 o Fundo possui os seguintes saldos com seu principal cotista, a Petrobras:

Contas a receber de aluguéis

Descrição	2018	2017
Curto Prazo	138.125	186.470
Longo Prazo	1.113.187	1.307.917
Total	1.251.312	1.494.387

O Fundo não operou com corretoras ligadas à Administradora.

Despesas de taxa de administração e escrituração CCI's

Taxa de Administração (Nota Explicativa nº 19)	1.009	983
Honorário outras pessoas jurídicas (Nota Explicativa nº 20)	377	736
Total	1.386	1.719

26 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

27 Outras informações

O Fundo, por meio de contratos de cessão de direitos e assunção de obrigações, mantém contratos com empresas de engenharia para o desenvolvimento, construção e instalação de edificações. A Administradora tomou ciência por meios públicos de que

algumas dessas empresas estão sendo investigadas por autoridades, incluindo a Polícia Federal e o Ministério Público Federal, âmbito da operação “Lava Jato”.

A estrutura da operação estabelece que os ativos “Built to Suit” são financiados por meio da captação de recursos no mercado com operações de securitização de recebíveis, exclusivamente para locação à Petrobras.

Conforme descrito na Nota 7, os projetos concluídos são objeto de contratos de locação, cujos fluxos financeiros estão garantidos pela Petrobras, como locatária, mesmo na ocorrência de término antecipado e/ou rescisão dos mesmos.

Adicionalmente, a Petrobras estará obrigada a permanecer com a locação nos termos e condições pactuadas nos contratos, sem qualquer redução no valor locatício, em caso de inviabilidade de utilização dos ativos.

Em relação aos projetos em fase de construção, conforme citado na Nota 4, item “Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão”, em função do conceito da operação e da responsabilidade atribuída e assumida pela Petrobras, a mesma celebrou com o FII, Contratos de Gerenciamento das Obras, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção. Desta forma eximindo o FII de quaisquer responsabilidades referentes ao processo de gestão e execução das obras.

Desta forma, a Administradora, entende que eventuais desdobramentos das investigações em curso sobre as atividades das empresas mencionadas acima, não afetarão os fluxos financeiros dos contratos de locação, bem como as obrigações do Fundo com a cessão destes recebíveis.

28 Demandas Judiciais

Em 2013 a Multitek, empresa contratada para realizar a obra de Laboratório de Fluidos do Parque de Tubos, em Macaé descumpriu suas obrigações pactuadas no contrato de nº 0802.0066531.11.2. No entanto, em 2017, a empresa propôs uma ação de resolução contratual com ressarcimento por danos materiais e reparação por danos morais em face da Petrobras. Houve contestação por parte de cedente do contrato de prestação de serviços, a Petrobras, que alega ilegitimidade passiva decorrente do contrato de cessão de direitos celebrado em 2011 com o FII RB Logística e, conseqüentemente, denuncia o Fundo à lide.

Em dezembro de 2018, o valor considerado com prognóstico de perda possível para o Fundo é de R\$ 190.913.

29 Alterações estatutárias

No dia 29 de maio de 2018, foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária para deliberar sobre a celebração do Segundo Aditamento ao “Contrato de Locação de Infraestrutura”, de 02 de abril de 2007, a ser celebrado entre o Fundo, na qualidade de

Locador, e a Petróleo Brasileiro SA — Petrobras, na qualidade de Locatária, de modo que nenhum montante a título de Valor Locatício (conforme definido no “Contrato de Locação de Infraestrutura”) seja devido pela Locatária ao Fundo, a partir de 30 de maio de 2018; e a celebração do Terceiro Aditamento ao “Contrato de Locação de Infraestrutura FPSO”, de 25 de agosto 2008, a ser celebrado entre o Fundo, na qualidade de Locador, e a Petróleo Brasileiro S.A. — Petrobras, na qualidade de Locatária, de modo que nenhum montante a título de Valor Locatício (conforme definido no “Contrato de Locação Infraestrutura FPSO”) seja devido pela Locatária ao Fundo, a partir de 30 maio de 2018.

No dia 03 de agosto de 2018, foi realizada Assembleia Geral Extrordinaria e os cotistas do Fundo, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições, aprovar:

- i. A celebração do Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação, a ser firmado com a Petrobras, para refletir a substituição: (a) da Multitek Engenharia Ltda. (“Construtora Original”) pela Nova Construtora; (b) do Contrato N° 0802.0066531.11.2, celebrado com a Construtora Original em 13 de junho de 2011 (“Contrato de Construção Original”), pelo Novo Contrato de Construção; (c) dos Contratos da Construção Originais (assim entendidos como Contrato de Construção Original e demais contratos necessários à construção do Laboratório, segundo o Memorial Descritivo Original, que tenham sido celebrados e incorporados como anexo ao Contrato de Locação), pelos Novos Contratos da Construção (assim entendidos como o Novo Contrato de Construção e outros contratos necessários à construção do Laboratório, conforme o Novo Memorial Descritivo, os quais, uma vez assinados, serão incorporados como anexo ao Contrato de Locação); (d) do Contrato de Gerenciamento de Construção Original pelo Novo Contrato de Gerenciamento de Construção; (e) do Memorial Descritivo n° 3501.02-8222-950-PIC-001 (“Memorial Descritivo Original”) pelo “Anexo n° I - Especificação dos Serviços” do Novo Contrato de Construção (“Novo Memorial Descritivo”); e (f) do Instrumento Particular de Cessão Original pelo Novo Instrumento de Cessão.
- ii. A celebração do Novo Instrumento de Cessão, a ser firmado com a Petrobras, substancialmente nos termos e condições do Instrumento Particular de Cessão Original, por meio do qual o Fundo assumirá a posição contratual de contratante do Novo Contrato de Construção, o qual por sua vez foi celebrado entre a Petrobras e a Nova Construtora; e
- iii. A celebração do Novo Contrato de Gerenciamento de Construção, a ser firmado com a Petrobras, em linha com o Contrato de Gerenciamento de Construção Original, designando a Petrobras para coordenar e fiscalizar as obras de construção e finalização do Laboratório, de acordo com o Novo Contrato de Construção.

30 Eventos subsequentes

Demandas judiciais

- a. Em 9 de fevereiro 2009, o Fundo, a RG Estaleiro ERGI S.A. (“ERGI”), a Petrobras e o Banco ABN AMRO Real S.A. (atual Santander) celebraram Contrato de Conta Vinculada com o objetivo de prever que o Fundo e o ERGI depositariam, respectivamente, nas proporções de 79,0121% e 20,9879%, recursos no valor total de R\$ 300.904 para viabilizar a construção da infraestrutura de Unidades Estacionárias de Produção de Petróleo e Gás (“UEPs”) em terrenos localizados no Município de Rio Grande/RS. Os recursos aportados pelas partes na conta vinculada seriam destinados exclusivamente à construção das infraestruturas e só poderiam ser movimentados com autorização conjunta de ambas as partes, nos termos do Contrato de Conta Vinculada.

Após a finalização das obras, o Fundo e a ERGI verificaram a existência de saldo remanescente na conta, no valor de R\$ 16.437 (março/2017), que, conforme determinado no Anexo A do Aditivo nº 3 ao Contrato de Fornecimento, deveria ser restituído ao Fundo e à ERGI proporcionalmente ao que fora investido por cada uma.

Contudo, antes que os valores fossem devolvidos ao Fundo, a ERGI, entrou em Recuperação Judicial, passando a afirmar que os 79,0121% do saldo remanescente da conta vinculada constituiriam, na verdade, um “crédito” que o Fundo passou a ter em face da ERGI, e que deveria ser pago conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

O Fundo entrou com uma ação para que fosse reconhecida a sua parte, de 79,0121% sobre o saldo investido. A sentença da impugnação judicial à classificação que estava sendo feita pela Ecovix reconheceu que o Fundo seria proprietário desses valores, devendo estes ser integralmente devolvidos ao FII .

Com isso, no dia 10 de junho de 2019 ocorreu a transferência parcial de R\$11.801 do patrimônio de R\$14.842 na conta vinculada, pois o saldo remanescente estaria aplicado em investimentos.

Em 04 de novembro de 2020 o Fundo recebeu o saldo remanescente de R\$ 3.041.

- b. Com relação a demanda judicial divulgada na Nota Explicativa nº 28, o valor atualizado considerado como prognóstico de perda possível para o Fundo é de R\$ 264.131.

Obrigação por emissão de CCI

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12, o Projeto Vitória serie 26 parcela C teve paga a última parcela em 20 de junho de 2019 no valor de R\$ 26.734.

A Petrobras comunicou em 17 de Agosto de 2020 o exercício da sua opção de resgate antecipado total das parcelas “D” e “E” série 38 dos Certificados de Recebíveis

Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização do Projeto Vitória, nos termos da cláusula 2.2 do Termo de Securitização valor de R\$ 187.140.

Em 08 de Outubro de 2020 a Petrobras comunicou o exercício da sua opção de resgate antecipado total das parcelas B série 20 do Certificado de Recebíveis Imobiliário da RB Capital Companhia de Securitização do Projeto Vitória, nos termos da cláusula 2.13.2 do Termo de Securitização valor de R\$ 144.560.

Alterações estatutárias

Em 26 de dezembro de 2019 foi celebrado entre as partes o quarto aditivo que alterou a Cláusula 3.03 do Contrato de Locação, ficando a eficácia da locação pactuada condicionada ao integral cumprimento das condições contratuais e legais necessárias a tornar o Laboratório apto a ser habitado e utilizado para os fins a que se destina com consequente concessão do Laudo de Vistoria emitido pela Prefeitura, da Licença de Operação emitida pelo Instituto Estadual do Ambiente pelas autoridades competentes e do Termo de Recebimento Parcial junto à construtora. E, definindo nova data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo para 1º de outubro de 2020.

Em 15 de junho de 2020, o Fundo recebeu comunicação de início da Ocupação do Prédio 650 em Imboassica, Macaé/RJ nessa data, configurando-se desta forma o período de locação e pagamento de aluguel pela Petrobras ao Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística.

Em 07 de abril de 2021 o fundo recebeu o TRD (termo de recebimento definitivo) do imóvel, sinalizando que a obra encontra-se finalizada.

Em 20 de julho de 2021 foi celebrado o Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças pela Cedente, onde foi acordado que as Cotas da Pentágono tem por objetivo somente o exercício de voto em Assembleias Gerais de Cotistas do FII, em benefício dos titulares de CRI, não objetivando a mesma a receber quaisquer distribuições de rendimentos referentes às Cotas do FII;

Em 21 de julho de 2021, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária a qual deliberou e aprovou sobre: (i) o comodato de determinados bens e equipamentos de propriedade do Fundo; e (ii) a autorização de venda de determinados bens e equipamentos de propriedade do Fundo.

Em setembro de 2021, foram pagas as distribuições de rendimentos a dos seguintes períodos: 2º semestre de 2018 no valor de R\$ 1.262, 1º semestre de 2019 no valor de R\$ 9.897, 2º semestre de 2019 no valor de R\$ 626 e 2º semestre de 2020 no valor de 1.212. Em abril de 2022 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 2ª semestre de 2021 no valor de R\$ 2.094.

Surto de coronavírus (COVID-19)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo. A Administradora não acredita que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

Paulo Bilyk
Diretor Responsável

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3 S-SP