

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 2017 e 2016**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes
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 dos auditores independentes 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 com ressalva

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 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, 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 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme Nota Explicativa nº 11 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo apresentava uma propriedade para investimento em construção, no montante de R\$ 166.843 mil e R\$ 198.646 mil, respectivamente. Em agosto de 2013, a empresa responsável pela execução do projeto da propriedade para investimento, optou pela descontinuidade das obras oriundas do contrato de prestação de serviços de construção firmado com o Fundo. Durante o período em que as obras ficaram paralisadas (de agosto de 2013 a julho de 2015), o Fundo manteve a capitalização dos juros, oriundos da cessão de créditos que serviu de lastro na emissão dos certificados de recebíveis securitizados para a captação de recurso para a referida operação, no custo que compõe a rubrica da propriedade para investimento, no montante de R\$ 44.196 mil. Entretanto, de



acordo com os itens 20 e 21 do CPC 20 - Custos de Empréstimos, a entidade deve suspender a capitalização dos custos de empréstimos durante períodos extensos em que suspender as atividades de desenvolvimento de um ativo qualificável e, durante período em que substancial trabalho técnico e administrativo não esteja sendo executado. Considerando que não houve substancial trabalho técnico e administrativo durante o período de agosto de 2013 a julho de 2015, a capitalização dos juros oriundos da cessão de créditos que serviu de lastro para emissão dos certificados de recebíveis securitizados no imóvel deveria ter sido suspensa. O referido montante foi integralmente revertido nas rubricas de propriedades para investimento e lucros acumulados, durante o exercício de 2017, sem ter sido efetuada a retificação dos valores correspondentes conforme requerido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa Contábil e Retificação de Erro. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício corrente também incluiu modificação em decorrência do efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.

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 com ressalva.

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 conseqüente 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 está ressalvada em relação a esse assunto.

Investigações de autoridades públicas

Chamamos também atenção para a Nota Explicativa nº 28 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, estão sendo 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.

Obrigações por cessão de créditos

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 1 e 13, 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 estão limitados a:

- (i) Testes de verificação de existência/custódia, por meio de conciliação da dívida pelo Fundo com informações fornecidas diretamente pela companhia securitizadora;
- (ii) Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos os ajustes do saldo (valorização) do passivo do Fundo com base no contrato e termo de cessão de créditos;
- (iii) Avaliamos a 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 2017.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 19 de maio de 2017, que não conteve nenhuma modificação de opinião.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil,



aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 do 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 a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos 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 com a Administradora, 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 deve 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, 20 de julho de 2020

KPMG Auditores Independentes
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 de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL	Passivo	Nota	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Circulante						Circulante					
Disponibilidades	6	12	0,01%	175	0,16%	Contas a pagar	12	237	0,22%	223	0,20%
Títulos e valores mobiliários	6	151.653	143,96%	121.538	109,87%	Obrigação por emissão de CCI	13	344.023	326,56%	723.313	653,87%
Contas a receber de alugueis	7	186.470	177,01%	258.425	233,62%	Rendimentos a distribuir	16.b	1.015	0,96%	-	0,00%
Outros valores a receber e apropriar	9	-	0,00%	9.869	8,92%						
Impostos a compensar	8	9.960	9,45%	8.674	7,84%						
Total do circulante		348.095	330,43%	398.681	360,41%	Total do circulante		345.275	327,75%	723.536	654,07%
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Exigível a longo prazo					
Contas a receber de alugueis	7	1.307.917	1241,54%	1.464.628	1324,02%	Obrigação por emissão de CCI	13	1.281.477	1216,45%	1.173.170	1060,54%
Depósitos judiciais	10	6.651	6,31%	11.670	10,55%	Adiantamento de valores de alugueis	14	97.408	92,46%	66.299	59,93%
		1.314.568	1247,86%	1.476.298	1334,57%	Total do não circulante		1.378.885	1308,91%	1.239.469	1120,47%
Total do não circulante		1.481.411	1406,23%	1.674.944	1514,14%	Total do passivo		1.724.160	1636,66%	1.963.005	1774,55%
Investimento						Patrimônio líquido					
Propriedades para investimento						Cotas integralizadas	15	30.655	29,10%	30.655	27,71%
Imóveis em construção	11	166.843	158,38%	198.646	179,58%	Lucros acumulados		74.691	70,90%	79.965	72,29%
Total do não circulante		1.481.411	1406,23%	1.674.944	1514,14%	Total do patrimônio líquido		105.346	100,00%	110.620	100,00%
Total do ativo		1.829.506		2.073.625		Total do passivo e patrimônio líquido		1.829.506		2.073.625	

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 de 2017 e 2016

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

	Nota	2017	2016
Propriedades para investimento			
Receitas com arrendamento mercantil financeiro	18	200.232	260.201
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	19	<u>(155.753)</u>	<u>(225.878)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>44.479</u>	<u>34.323</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>44.479</u>	<u>34.323</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas com aplicações financeiras e depósitos judiciais	18	<u>6.640</u>	<u>13.550</u>
Outras despesas			
Despesa de taxa de administração	20	(983)	(930)
Despesa de serviços de terceiros	21	(1.562)	(1.643)
Despesas administrativas		(28)	(3)
Despesas tributárias		<u>(5.171)</u>	<u>(79)</u>
		<u>(7.744)</u>	<u>(2.655)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>43.375</u>	<u>45.218</u>
Quantidade média ponderada de cotas em integralizadas		<u>144.210.661</u>	<u>144.210.661</u>
Resultado líquido por quota - R\$		<u>0,30</u>	<u>0,31</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 líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>30.655</u>	<u>34.747</u>	<u>65.402</u>
Resultado líquido do exercício	-	45.218	45.218
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>30.655</u>	<u>79.965</u>	<u>110.620</u>
Impacto da retificação de erros	-	(44.915)	(44.915)
Resultado líquido do exercício	-	43.375	43.375
Rendimentos distribuídos no exercício	-	<u>(3.734)</u>	<u>(3.734)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>30.655</u>	<u>74.691</u>	<u>105.346</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 dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas financeiras	6.494	13.030
Pagamento de despesas financeiras - Projeto Vitória	-	(85.250)
Pagamento da taxa de administração	(982)	(923)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.549)	(1.574)
Pagamento de outras despesas	(28)	(5)
Pagamento de tributos	(6)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>3.929</u>	<u>(74.722)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro	428.898	425.955
Gastos com propriedades para investimento	6.496	(80.131)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>435.394</u>	<u>345.824</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento por obrigação de emissão de CCI	(436.475)	(418.199)
Recebimento de adiantamento aluguel Projeto Laboratório de Fluidos	31.110	30.288
Pagamento de imposto de renda na fonte	(1.286)	(3.435)
Pagamento de distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.720)	(37.260)
Caixa líquido das atividades financiamentos	<u>(409.371)</u>	<u>(428.606)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>29.952</u>	<u>(157.504)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	<u>121.713</u>	<u>279.217</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	<u>151.665</u>	<u>121.713</u>

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 n° 33.133, registrada no 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé (“Terreno Macaé II”), Estado do Rio de Janeiro, e (ii) do terreno objeto da matrícula n° 64.068, registrada no 1° 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 Administradora do Fundo em 20 de julho de 2020.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de avaliação

a. Ativos financeiros

Classificação

O Fundo classifica seus ativos financeiros não derivativos, no reconhecimento inicial, sob a categoria de empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(i) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os recebíveis do Fundo compreendem "Contas a receber de aluguéis" (Nota 7).

(ii) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Fundo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

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.

b. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões

Saldo 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 em 31 de dezembro de 2017 e 2016 incluíam 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 onde houve a transferência substancial dos 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 condições necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

- 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. Avaliação do valor recuperável de ativos - *Impairment*

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.

g. 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*".

h. 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.

i. Lucro/ (prejuízo) por cota

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

j. 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.

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 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 Fluídos 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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2017	2016
Depósitos bancários à vista	12	175
Bradesco FPSO Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	34.975	27.847
Bradesco Santos Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	44.330	28.096
Bradesco L.F. Macaé Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	72.348	65.595
Total	151.665	121.713

Em 31 de dezembro de 2017, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos banco Bradesco S.A. (2016: contas correntes nos bancos Bradesco S.A. e Itau Unibanco 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 apenas em títulos públicos.

7 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2017	2016
Arrendamento Mercantil Financeiro - Dique Seco A (a)	325	783
Arrendamento Mercantil Financeiro - Dique Seco B (a)	143.132	324.417
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Vitória A (b)	1.367	1.453
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Vitória B (b)	1.135.561	1.268.250
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Santos A (c)	783	833
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Santos B (c)	875.729	941.908
Juros a apropriar - Dique Seco Parc A/B (a)	(7.297)	(37.036)
Juros a apropriar - Vitória Parc A/B (b)	(371.633)	(453.681)
Juros a apropriar - Santos Parc A/B (c)	(283.580)	(323.874)
Total	1.494.387	1.723.053
Curto Prazo	186.470	258.425
Longo Prazo	1.307.917	1.464.628

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.

Em Assembléia Geral de Cotistas realizada em 17 de janeiro de 2017 foi aprovada a prorrogação do prazo de locação do imóvel até 18 de setembro de 2020.

Durante o exercício de 2017 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 562 (2016: R\$ 522) e parcela B pelo montante de R\$ 178.555 (2016: R\$ 178.384), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 2.626 (2016: R\$ 7.731) e juros ativos pelo montante de R\$ 29.738 (2016: R\$ 47.245).

- (b) 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 2017 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 202 (2016: R\$ 191) e parcela B pelo montante de R\$ 157.329 (2016: R\$ 156.818), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 24.756 (2016: R\$ 26.582) e juros ativos pelo montante de R\$ 82.048 (2016: R\$ 84.838).

- (c) 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.

Durante o exercício de 2017 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 72 (2016: R\$ 70) e parcela B pelo montante de R\$ 92.179 (2016: R\$ 89.756), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 26.022 (2016: R\$ 66.284) e juros ativos pelo montante de R\$ 40.294 (2016: R\$ 26.217).

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 S.A. 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.

8 Impostos a compensar

Descrição	2017	2016
Imposto de renda paga na fonte s/aplic. Financeiras	9.960	8.674

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 2017 foi retido imposto de renda no resgate de aplicações financeiras no montante de R\$2.033 (2016: R\$ 3.435), assim como compensação com o imposto de renda retido na fonte da distribuição de rendimentos aos seus quotistas no montante de R\$ 747.

9 Outros valores a receber e apropriar

Descrição	2017	2016
RB Capital Securitizadora - Dique Seco	-	6.321
RB Capital Securitizadora - Vitória	-	3.548
	<u>-</u>	<u>9.869</u>

Conforme consta na clausula 4º dos Contratos de Locação dos Projetos Dique Seco - Parcela B e C e Vitória - Parcela D e F, caso após a cessão da CCI, o Fundo ou seu cessionário, constatar que o valor locatício pago for superior ao montante necessário para o pagamento integral da próxima amortização dos CRI, será feito um ajuste no preço de aquisição da CCI entre o Fundo e seu cessionário, de forma que este devolva ao Fundo a diferença entre o valor locatício e o valor de pagamento dos CRI. Todos os pagamentos foram quitados em janeiro de 2017.

10 Depósitos judiciais

Descrição	2017	2016
Depósito Judicial - CPMF processo n.º 4711971 (a)	5.165	5.019
Depósito Judicial - ITCMD/ITBI Projeto Vitória (b)	6.651	6.651
(-) Provisão para perdas - CPMF (a)	<u>(5.165)</u>	<u>-</u>
	<u>6.651</u>	<u>11.670</u>

- (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 n.º 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 2017 é de R\$ 5.165 (R\$ 5.019 em 2016). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª Região em 30 de janeiro de 2009.

Em 2017, a Administração, 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, constituiu provisão. 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 Vitoria, 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 Vitoria, 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 2016 houve atualização monetária dos depósitos de R\$ 88.

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

11 Propriedades para investimento

Imóveis em construção

Descrição	2017	2016
Imóveis em construção - Laboratório de Fluidos		
Benfeitorias	109.383	109.383
Custos com emissão de CCI	1.971	1.617
Variação monetária (a)	79.218	114.082
Receita financeira (b)	<u>(23.729)</u>	<u>(26.436)</u>
Total	<u>166.843</u>	<u>198.646</u>

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram contabilizadas as variações monetárias passivas calculadas sobre os saldos das CCIs no montante de R\$ 19.254 (2016: R\$ 28.903).
- (b) No exercício de 2017 foram contabilizadas receitas de aplicações financeiras calculadas sobre os saldos de recursos aplicados no montante de R\$ 6.496 (2016: R\$ 8.016).

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: 72%

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

12 Contas a pagar

Descrição	2017	2016
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.	81	80
JJ Chaves Contadores	10	10
Honorários Auditoria	<u>146</u>	<u>133</u>
Total	<u>237</u>	<u>223</u>

13 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.

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.

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

Data de emissão: 10 de dezembro de 2009.

Valor nominal total da emissão: R\$ 250.000

Prazo: 96 meses.

6 parcelas anuais, reajustadas pela TR + 9,6% de juros.

Data do vencimento da primeira parcela: 10 de dezembro de 2012.

Data do vencimento da última parcela: 10 de dezembro de 2017.

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 Fluidos 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 2017 e 2016, os seguintes montantes estão em aberto:

Descrição	2017	2016
1ª Emissão de CCI - Dique Seco I - parc B	5.715	27.090
2ª Emissão de CCI - Dique Seco I - parc C	5.712	27.065
3ª Emissão de CCI - Vitória I	174.067	189.952
4ª Emissão de CCI - Dique Seco II	49.379	93.548
5ª Emissão de CCI - Vitória II	46.852	66.420
6ª Emissão de CCI - Vitória III	225.741	246.183
7ª Emissão de CCI - Dique Seco III	-	66.935
Lab Fluidos - parc B, C e D	127.165	136.831
Santos - parc B, C e D	340.458	366.338
Vitória - parc F	271.559	289.101
Lab Fluidos - parc E e F	86.364	88.527
Santos - parc E e F	306.198	313.867
Custos c/ emissão de CCI - Santos	(8.442)	(9.449)
Custos c/ emissão de CCI - Lab Fluidos	(2.895)	(3.249)
Custos c/ emissão de CCI - Vitória	(2.373)	(2.676)
Total	<u>1.625.500</u>	<u>1.896.483</u>
Curto Prazo	344.023	723.313
Longo Prazo	1.281.477	1.173.170

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 2017 apurou-se o saldo a título de Cédula de Crédito Imobiliário no montante de R\$ 2.473.351 (R\$ 2.926.689 em 2016). 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.

14 Adiantamento de valores de aluguéis

Descrição	2017	2016
Petrobras - Laboratório de Fluídos parc A	100	73
Petrobras - Laboratório de Fluídos parc B, C e D	76.922	56.161
Petrobras - Laboratório de Fluídos parc E e F	20.386	10.065
Total	97.408	66.299

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 2017 foram realizados os seguintes pagamentos: parcela “A” o montante de R\$ 27 (2016: R\$ 26), parcelas “B, C e D” o montante de R\$ 20.761 (2016: R\$ 20.197) e parcelas “E e F” o montante de R\$ 10.321 (2016: R\$ 10.065).

15 Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 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 2017 e 2016.

16 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 2017 e 2016, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2017	2016
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	206.872	273.751
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(163.497)	(228.533)
(=) Lucro Contábil apurado no período	43.375	45.218
(-) Receitas por competência e não transitaram pelo caixa	(203.127)	(368.949)
(+) Despesas por competência e não transitaram pelo caixa	163.904	249.157
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(223)	(148)
(=) Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	3.929	(74.722)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.735	-

b. Movimentação da distribuição

	2017	2016
Saldo Inicial de rendimentos a distribuir	-	37.260
Rendimentos apurados no exercício	3.735	-
Rendimentos pagos no exercício	(2.720)	(37.260)
Rendimentos a distribuir	1.015	-

17 Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio do Fundo é de R\$ 105.346 (2016: R\$ 110.620), 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.

18 Receitas financeiras

Descrição	2017	2016
Receita de arrendamento mercantil financeiro		
Juros ativos Macaé	-	8
Juros ativos Dique Seco	29.738	47.245
Juros ativos Vitória	82.048	84.838
Juros ativos Santos	40.294	26.217
Variações Monetárias Ativas Macaé	-	(13)
Variações Monetárias Ativas Dique Seco	(2.626)	7.731
Variações Monetárias Ativas Vitória	24.756	26.884
Variações Monetárias Ativas Santos	26.022	67.291
	200.232	260.201
Receita de aplicações financeiras		
Receita de aplicação financeira - Dique Seco	2.821	3.245
Receita de aplicação financeira - Vitória	6	424
Receita de aplicação financeira - Santos	3.667	9.441
	6.494	13.110
Receita de depósitos judiciais		
Variações Monetárias Ativas CPMF	146	351
Variações Monetárias Ativas ITCMD/ITBI	-	89
	146	440
Total	206.872	273.751

19 Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização

Descrição	2017	2016
Variações monetárias passivas - Dique Seco	16.640	34.907
Variações monetárias passivas - Vitória	79.478	102.237
Variações monetárias passivas - Santos	59.635	88.734
	155.753	225.878

20 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\$ 81 (2016: R\$ 82), 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 2017 foi de R\$ 983 (2016: R\$ 930) atualizadas conforme regulamento do Fundo.

21 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2017	2016
Honorários advocatícios	300	51
Honorários de auditoria	159	190
Honorários de contabilidade	121	113
Honorários de outras pessoas jurídicas (a)	736	714
Taxa de fiscalização CVM	25	27
Taxa de escrituração de quotas	13	13
Taxa de Custódia	206	535
Taxa Cetip	2	-
Total	1.562	1.643

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

22 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%.

23 Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

24 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 6,01% em relação ao patrimônio líquido médio em 31 de dezembro de 2017 (2016: 2,65%).

Descrição	2017	2016
Taxa de Administração	983	930
Despesas Administrativas	28	3
Serviços de Terceiros	1.562	1.642
Despesas tributárias	5.171	79
Total	7.744	2.654
Patrimônio Líquido Médio	128.946	100.098
Encargos e despesas debitadas ao Fundo %	6,01%	2,65%

25 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio e o valor da cota em 31 de dezembro de 2017 e 2016 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 cota (R\$)	Quantidade média de cotas ponderadas integralizadas
2016	100.098	0,00%	31,36%	0,7671	144.210.661
2017	128.946	2,59%	30,08%	0,7305	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.

26 Partes relacionadas

Conforme descrito na Nota 7 o Fundo possui os seguintes saldos com seu principal cotista, a Petrobras:

Contas a receber de aluguéis:

Descrição	2017	2016
Curto Prazo	186.470	258.425
Longo Prazo	1.307.917	1.464.628
Total	1.494.387	1.723.053

O Fundo não operou com corretoras ligadas à Administradora.

Despesas de taxa de administração e escrituração CCI's:

Descrição	2017	2016
Honorários de outras pessoas jurídicas (nota 21)	736	714
Total	736	714

27 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.

28 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.

29 Demandas Judiciais

Em 2013 a Multitek, empresa contratada para realizar a obra de Laboratório de Fluídos 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 31 de dezembro de 2017, o valor considerado com prognóstico de perda possível para o Fundo é de R\$ 144.000.

30 Alterações estatutárias

No dia 30 de janeiro de 2017, foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a celebração de aditamentos a contratos e escrituras públicas relativos aos imóveis inscritos nas matrículas nº 57.560, 57.669, 59.523 e 59524, todas do Ofício de Registro de Imóveis do Município de Rio Grande, de forma a estender o prazo de vigência até 18 de setembro de 2020. Os cotistas presentes aprovaram por unanimidade a assinatura dos contratos.

31 Eventos subsequentes

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 2017, 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.

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.

Propriedades para investimento

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, parada desde 2013, de 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.

Demandas judiciais

- a. Em 9 de fevereiro 2009, o Fundo, a RG Estaleiro ERG1 S.A. (“ERG1”), 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 ERG1 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 ERG1 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 ERG1 proporcionalmente ao que fora investido por cada uma.

Contudo, antes que os valores fossem devolvidos ao Fundo, a ERG1, 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 ERG1, 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\$14.730 na conta vinculada, pois o saldo remanescente estaria aplicado em investimentos.

- b. Com relação à demanda judicial divulgada na Nota Explicativa nº 29, o valor atualizado considerado com prognóstico de perda possível para o Fundo é de R\$ 215.754.

Obrigação por emissão de CCI

Conforme mencionado na Nota Explicativa 13, o projeto Dique Seco teve o pagamento da última parcela das seguintes series: serie 03 parcela B em 19/03/2018 no valor de R\$ 5.911, serie 04 parcela C em 19/03/2018 no valor de R\$ 5.905, serie 16 parcela B em 25/04/2018 no valor de R\$ 52.123 e no Projeto Vitória serie 26 parcela C foi paga a última parcela em 20/06/2019 no valor de R\$ 26.734.