

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2014
Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

I. Objeto do Fundo

O Fundo 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 FPSO"); (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 infra-estrutura 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 nºs 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 infra-estrutura 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 infra-estrutura 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 nºs 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 Infra-Estrutura do Projeto Dique Seco, são denominadas as "Infra-estruturas"), conforme definidos no contrato de locação de infra-estrutura 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 nº 62.844 do 2º 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;

- 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 Fluidos no Parque dos Tubos ("Laboratório de Fluidos"), 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 Infra-Estruturas e as Unidades Vitória, são denominados "Imóveis", para fins deste Regulamento.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O primeiro semestre de 2014 terminou, e com ele comprovou-se o cenário desafiador desenhado desde o ano passado, com baixo crescimento e muitas questões sobre o futuro do Brasil no médio prazo. A indecisão do investidor quanto aos rumos que o país tomará após as eleições presidenciais, e que foi momentaneamente ofuscada pela Copa do Mundo aqui disputada, influenciou diretamente o desempenho econômico no semestre.

A economia brasileira já não apresenta, há algum tempo, a mesma virilidade de outros tempos, tópico este que se tornou um dos principais, senão o principal, ponto da discussão de grande parte dos economistas. Acompanhando os últimos trimestres, o Produto Interno Bruto (PIB) teve expansão de 0,2% no primeiro trimestre deste ano (sobre o trimestre imediatamente anterior), e prevê-se um segundo trimestre nos mesmos moldes, já que as ações tomadas não tiveram o impacto desejado na indústria nacional e os níveis de confiança permaneceram baixos. Baseado nisto, os especialistas responsáveis pelo Boletim Focus, e divulgado pelo Banco Central, estimaram pela primeira vez um crescimento abaixo de 1% para 2014, e um pouco superior a isto para 2015.

Na "contramão" do cenário do baixo crescimento, a inflação permanece alta e no centro dos debates político-econômicos deste ano, junto às eleições presidenciais. O baixo desemprego, que sustenta a elevação do consumo, levou o índice, assim como em 2013, a estourar o teto da meta, de 6,5% no acumulado em 12 meses, mas o Governo e o Banco Central afirmam que a inflação está controlada e com tendência de queda no segundo semestre do ano, embora não haja expectativas de que o índice volte a convergir para o centro da meta (4,5%) nos curto e médio prazos. Neste sentido, o Banco Central encerrou o ciclo de elevação da taxa básica de juros, que iniciou 2013 em sua mínima histórica, de 7,25% ao ano, passando aos atuais 11%, superior inclusive à taxa praticada no início do atual governo, em 2011. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou o primeiro semestre em 6,52%, já fora da tolerância oficial, e está previsto para finalizar 2014 entre 6,4% e 6,5%.

O mercado imobiliário residencial brasileiro permanece em movimento, com indicadores um pouco mais baixos do que os anteriormente vistos. Tanto o número de lançamentos, quanto o de vendas, na grande maioria das localidades,

apresentam variação negativa frente ao ano anterior, quando a expectativa era de manutenção. Por ter garantias mais fortes, o Financiamento Habitacional continua em alta. Seu nível de inadimplência permanece estável e baixo, devido principalmente ao conservadorismo dos agentes financeiros na concessão de crédito imobiliário. A expansão deste tipo de crédito, que atingiu níveis recordes em 2013, permanece em franca expansão, embora de maneira mais modesta do que no ano anterior. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, foram financiados R\$ 53,1 bilhões neste semestre, um avanço de 7% sobre o mesmo período de 2013, e espera-se que este número chegue a R\$ 126 bilhões até o final do ano, totalizando um aumento de 15% em relação ao ano passado. Com o fim da Copa do Mundo no país, que atraiu a atenção dos brasileiros, o ano deve finalmente começar para o mercado imobiliário neste segundo semestre.

Seguindo a tendência de 2013, e influenciado principalmente pela elevação da taxa básica de juros, os Fundos Imobiliários iniciaram 2014 em forte queda, chegando o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) a atingir a mínima de -10,4% em meados de fevereiro. Esta desvalorização, porém, reverteu-se com o fechamento da curva de juros, os Fundos voltaram a se valorizar nos meses seguintes fechando o semestre com valorização média positiva próxima a 1%. Mesmo assim, o mercado de novas emissões permanece tímido, com 8 ofertas públicas de novos fundos registradas até junho, captando valores próximos a R\$ 1,35 bilhões. O número de investidores registrados na Bolsa permanece no patamar dos 100 mil. Como vivenciado no últimos tempos, o investidor deve ficar atento à expectativa da taxa de juros no longo prazo, bem como ao desempenho operacional de cada Fundo, outro fator importante na análise deste produto, e desta forma obter o retorno desejado para seus investimentos, que desde 2011, acumula alta de quase 40%, se considerados os proventos distribuídos no período.

III. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no primeiro semestre de 2014

IV. Programa de Investimento

O Fundo de Investimento Imobiliário RBL atualmente é proprietário de imóveis tais como terrenos, construções e benfeitorias, todos adquiridos da empresa Petróleo Brasileiro S.A (Petrobrás). Os imóveis do fundo, após aquisição foram locados à Petrobrás e seus recebíveis foram securitizados.

Projeto Macaé

Projeto: Centro Administrativo da Petrobrás

Utilização Centro Imboassica: Complexo denominado Parque dos Tubos (manipulação da tubulação utilizada nas sondagens e no transporte de petróleo)

Utilização Centro Imbetiba: Conjuntos de escritórios administrativos

Localização: Macaé - RJ

Área Construída Imboassica: 30.000 m²

Área Construída Imbetiba: 25.300 m²

Conclusão: 2008

Projeto Dique Seco

Projeto: Polo Naval do Porto de Rio Grande

Utilização: Exploração de petróleo e gás.

Localização: Rio Grande – RS
Área do Terreno 1: 113.431,98 m²
Área do Terreno 2: 445.382,67 m²
Conclusão: 2010

Projeto Vitória

Projeto: Sede Administrativa de Unidades da Petrobrás
Utilização: Sede Administrativa
Localização: Vitória - ES
Área do Terreno: 83.453,49 m²
Área Construída: 110.000 m²
Conclusão: 2012

Projeto Santos

Projeto: Sede da Unidade de Negócios.
Utilização: de Exploração e Produção da Bacia de Santos.
Localização: Santos - SP
Área do Terreno: 25.000 m²
Área Construída: 35.000 m²
Conclusão: Em construção

Projeto FL Macaé

Projeto: Laboratório de Fluidos
Utilização: Monitorar a qualidade do Petróleo e gás natural do Sul e Sudeste e pesquisas/descobertas do Pré-Sal.
Localização: Macaé – RJ
Área do Terreno: 283.058,24 m²
Área Construída: 11.500 m²
Conclusão: Em construção

V. Emissão de cotas

O Fundo promoveu até esta data 3 (três) emissões de cotas. A primeira emissão foi realizada em série única, possuindo 77.000 cotas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) e a segunda emissão de cotas foi realizada em 10 séries, possuindo 5.625.476 cotas com valor unitário de R\$ 1,05 (um real e cinco centavos). O registro de distribuição de cotas foi concedido pela CVM através do Ofício CVM/SRE/Nº0032/2004 de 12/01/04.

Em 09 de janeiro de 2004 foi concluída a totalidade da subscrição das cotas da 2ª emissão, passando o Fundo a possuir 5.702.476 cotas subscritas, sendo 1.219.857 cotas integralizadas.

No primeiro semestre de 2005, foram canceladas as cotas não integralizadas da 2ª emissão de cotas do fundo e foi aprovada a 3ª emissão de cotas do fundo, de 115.907.658 cotas, autorizada pela CVM e integralizada com direitos de superfície, passando o Fundo a possuir 117.127.515 cotas.

No exercício de 2013 foram emitidas 27.368.180 cotas nominativas escriturais correspondentes à 4.ª emissão, conforme Boletim de Subscrição de Cotas datado de 24 de outubro de 2013, das quais 27.083.146 foram integralizadas no exercício e 285.034 está pendente de integralização.

Em de abril de 2014 foi Aprovada em assembleia de Geral de Cotistas o cancelamento das 285.034 cotas, o que representa montante de R\$ 315.732,00, do Fundo integrantes de sua 4ª emissão.

O patrimônio líquido do Fundo no 1º semestre de 2014 está representado 144.210.661 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

VI. Laudo de Avaliação

Conforme previsto no CPC 06 e Instrução CVM nº 472, a locação dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao locatário devem ser contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel devem ser apresentados como contas a receber por igual valor ao investimento líquido na aquisição.

Dessa forma, os ativos do Fundo não são remarcados em suas demonstrações financeiras pelo valor de mercado como consequência da reavaliação patrimonial realizada por empresa especializada.

VII. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde 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.

O Fundo não realizou distribuição de resultados no 1º semestre de 2014.

VIII. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade (%)
31.12.12	40.232.528	117.127.515	0,3435	(285,97)	567,61
30.06.13	92.949.511	117.127.515	0,7936	131,03	131,03
31.12.13	158.403.103	144.210.661	1,0984	38,41	219,15
30.06.14	180.451.314	144.210.661	1,2513	13,92	13,92

(Valores expressos em milhares de reais)

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2013		2012 (*)	
PL Médio	105.509.305		117.127.515	
	R\$ (Mil)	(%)	R\$ (Mil)	(%)
Despesas manutenção e conservação	5.779	0,01	34.130	0,03
Despesas Taxa Administração	668	0,00	611	0,00
Serviços de terceiros	2.508	0,00	546	0,00
Despesas Administrativas	85	0,00	71	0,00
Despesas Tributárias	65	0,00	-	-
Despesas Financeiras	119.501	0,11	119.331	0,10
Totais	128.606	0,12	154.689	0,13

(*) O percentual despesa em 2012, foi calculado em relação ao valor das quotas integralizadas em razão do patrimônio líquido médio no exercício ser negativo.

Obrigações contraídas no período (R\$):

Obrigações Contraídas no período (R\$):		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	65.572
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	8.000

O percentual despesa em 2012, foi calculado em relação ao valor das quotas integralizadas em razão do patrimônio líquido médio no exercício ser negativo.

X. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de junho de 2014.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
 Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)