

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015
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 ano de 2015 se encerrou, e tantos foram os acontecimentos marcantes do ano, que ainda estamos a presenciar (e continuaremos por algum tempo) os desdobramentos e eventos subsequentes destes fatos. Os principais temas discutidos durante o ano se resumiram às áreas políticas e econômicas, suas inter-relações, e como atuar de forma a recolocar o país na rota do crescimento, retomada de confiança e controle da inflação. Em meio a isto, embates políticos, grandes investigações, pedidos de impeachment, acusações e afastamentos de cargos tornaram o cenário nacional ainda mais complexo, e bagunçaram todas as análises do mercado em praticamente todos os setores da economia, gerando um sentimento de insegurança com a indefinição sobre os rumos do país num futuro próximo.

A crise econômica e política se agravou no último ano e levantou diversos debates sobre seus efeitos sobre a renda, emprego, bem como sobre os ajustes necessários para corrigir estes problemas. Embates sobre estas medidas, voltadas a reestabelecer o equilíbrio fiscal, acabaram por desgastar e culminar na saída do então ministro da Fazenda, Joaquim Levy, de seu cargo. Em seu lugar, assumiu Nelson Barbosa, antigo ministro do Planejamento e homem de confiança do governo. A principal (e difícil) missão do novo ministro será a manutenção do esforço pela reorganização das contas públicas, além do resgate da confiança na retomada do crescimento da economia. A “recessão técnica” (quando o PIB tem dois trimestres seguidos de queda), deixou há muito de ser uma possibilidade, passando a ser uma

realidade assumida pelo país em 2015. Assim, e em linha com as expectativas dos especialistas do mercado financeiro, o PIB fechou 2015 com retração de 3,8%, o pior resultado em 25 anos. Neste sentido, esperamos que as novas medidas a serem adotadas no âmbito fiscal e político levem à uma melhora no ambiente econômico, elevação dos níveis de confiança, e retomada dos investimentos, evitando assim que a situação fique ainda pior.

Com relação à inflação (no acumulado de 12 meses), o ano ficou marcado por uma aceleração brusca nos preços em geral. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país), e que iniciou o ano abaixo de 7,0% (considerando-se o intervalo de 12 meses), fechou o ano em 10,67%, a maior taxa desde 2003, e muito acima do teto superior da meta do governo, de 6,5% ao ano. Em evidente oposição à estratégia adotada em outros tempos, o principal vilão do aumento do índice foram os preços administrados, que em conjunto subiram 18,08%, afetando diretamente as estruturas de custos da indústria e economia. Ciente deste cenário, o Banco Central manteve sua estratégia de elevações da taxa básica de juros durante o primeiro semestre de 2015, mantendo sua posição durante a segunda metade do ano. Assim, a taxa encerrou 2015 em 14,25% ao ano, maior patamar em quase 10 anos. O Banco Central espera com isso controlar o crédito e o consumo, segurando, desta forma, o aumento geral dos preços. Diante de um cenário de forte queda da atividade econômica, no entanto, fica aberta e evidente a discussão (e poder de influência) acerca dos rumos das decisões do Banco Central, em função dos interesses de diferentes partes no controle de preços e liquidez de recursos no mercado.

O setor imobiliário brasileiro não diverge muito do cenário econômico geral do país. Maiores restrições ao crédito, aceleração da inflação e ampla queda dos índices de confiança, tanto de empresários, como de consumidores, levaram o mercado imobiliário ao menor nível de atividade dos últimos anos. De maneira geral, o número de lançamentos e vendas caiu significativamente em relação ao ano passado, impactando tanto os preços dos imóveis vendidos, como os valores pedidos para locação. Somente em São Paulo, segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), em 2015, os lançamentos imobiliários tiveram queda de 38,6% na comparação anual. Incorporadoras continuam focadas na redução de seus estoques, e foi comum observar uma política mais agressiva de descontos e feirões, no intuito de desovar estes imóveis ainda não comercializados. O que poderia ajudar neste sentido, seriam os créditos destinados aos financiamentos imobiliários, que bateram recordes de captação nos últimos anos. No entanto, o fôlego da concessão de crédito imobiliário já não é o mesmo de outras épocas, além de ter se tornado mais caro mediante a elevação dos juros relacionados a este tipo de empréstimo pelo principal agente do mercado. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, o volume de empréstimos para aquisição e construção de imóveis, com recursos das cadernetas de poupança no ano, somaram R\$ 75,6 bilhões, o que corresponde a uma queda de 33% na comparação com o mesmo período de 2014.

Dentro do mercado de Fundos Imobiliários, observou-se que, apesar das sequentes elevações da Selic no primeiro semestre, o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) valorizou-se 5,4% em 2015, considerando-se aqui a valorização das cotas e a distribuição de rendimentos. O resultado final do índice, que chegou ao seu pico na metade do ano, com valorização acumulada de 10,7%, foi fortemente influenciado por um evento extraordinário relacionado à possível revogação do incentivo tributário concedido aos



Fundos Imobiliários com relação à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos. A insegurança gerada naquele momento levou o IFIX à maior queda diária de sua história, quando a desvalorização atingiu 4,8% em um único dia. Assim, ao fim do ano, o desconto entre valor de mercado dos fundos listados, e ao seu valor patrimonial, ficou em 31,5%. Com relação ao mercado de novas emissões, 2015 seguiu a tendência observada no ano anterior, tanto em fundos novos, quanto em fundos existentes. De janeiro a dezembro, segundo a CVM, foram registradas apenas 10 ofertas de emissões ICVM400, num total de aproximadamente R\$ 5,1 Bilhões, um crescimento de 7,5% frente a 2014, quando tivemos 16 ofertas, totalizando R\$ 4,7 Bilhões. Apesar de observarmos um número menor de registros, este crescimento se deu em função de poucos fundos com volumes relevantes, que mais que compensaram ofertas de menor tamanho.

Como comentado em relatórios anteriores, entendemos que o investidor de Fundos Imobiliários deve atentar-se, principalmente, à expectativa da taxa de juros no longo prazo e ao desempenho operacional de cada um de seus Fundos de interesse, e com isso encontrará boas oportunidades de investimento aos preços atuais. Esperamos, para os próximos semestres, que os ajustes econômicos necessários se realizem, e que a crise política por que passamos se dissolva, o que levaria os mais diferentes setores a retomarem os investimentos e a produção, recolocando o país em uma perspectiva favorável, como já foi em outrora.

III. Negócios Realizados no Semestre

Não ocorreram negócios relevantes no período.

IV. Programa de Investimento

Não há previsão de novos investimentos.

V. Emissão de cotas

O patrimônio líquido do Fundo é composto por 144.495.695 cotas, totalmente integralizadas.

Não houve emissão de cotas no período.

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

Conforme política de distribuição de rendimentos do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir 95% do lucro auferido.

Em 2015, foram distribuídos R\$ 46.574.840,86 (quarenta e seis milhões, quinhentos e setenta e quatro mil, oitocentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos) de rendimentos aos cotistas.

VIII. Valor patrimonial da cota e Rentabilidade

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 (%)
30.06.14	180.451.314	144.210.661	1,25	1391,91%	12,59%
31.12.14	174.304.843	144.210.661	1,21	-340,62%	-3,20%
30.06.15	203.557.225	144.210.661	1,41	1678,23%	15,25%
31.12.15	65.402.148	144.210.661	0,45	-6787,04%	-48,51%

IX. Relação de encargos do fundo*

EXERCÍCIO	2015		2014	
	R\$ (Mil)	(%)	R\$ (Mil)	(%)
PL Médio	197.394.578		183.488.527	
	R\$ (Mil)	(%)	R\$ (Mil)	(%)
Despesas por Obrigação de Emissão CCI	345.429	17,50%	168.473	9,18%
Despesas Arrendamento Mercantil	244.389	12,38%	0	0,00%
Despesas Manutenção e Conservação	0	0,00%	303	0,02%
Amortização Direitos de Superfície	32	0,00%	48	0,00%
Perda com IR na Fonte	0	0,00%	6.907	0,38%
Despesas Taxa de Administração	853	0,04%	804	0,04%
Despesas Serviços de Terceiros	1.713	0,09%	2.296	0,13%
Despesas Administrativas	9	0,00%	35	0,00%
Despesas Tributárias	79	0,00%	76	0,00%
Totais	592.504	30,02%	178.942	9,75%

*relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios auditados

X. Obrigações contraídas no período (R\$):

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	73.876
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	9.012
PriceWaterhouseCoopers	Serviços	65.127

XI. Agradecimentos

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

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:IRS015022/O-3 "S" SP)