

Demonstrações Contábeis

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)

31 de dezembro de 2021 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
contábeis



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Tower
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para 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 apresentado na nota explicativa 11 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía obrigação por emissão de CCI no montante de R\$ 851.621 mil. Durante nossos trabalhos de auditoria, identificamos que haviam reflexos negativos de ajustes de exercícios anteriores no resultado de obrigação por emissão de CCI do Fundo em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 4.616 mil. Adicionalmente, conforme apresentado na nota explicativa 8 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía depósitos judiciais no montante de R\$ 9.114 mil e, durante nossos trabalhos de auditoria, identificamos que haviam reflexos positivos de ajustes de exercícios anteriores de R\$ 1.423 mil.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que o



Shape the future
with confidence

assunto descrito acima é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Arrendamento financeiro a receber

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2021, o saldo de arrendamentos a receber é de R\$ 753.749 mil, que representava 1.458,75% do seu patrimônio líquido. Consideramos arrendamento financeiro a receber como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada ao arrendamento financeiro a receber incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo na contabilização do arrendamento financeiro a receber, inclusive as relativas ao reconhecimento da receita financeira;
- leitura e análise dos contratos de locação e confirmação externa com o arrendatário;
- recálculo do arrendamento financeiro a receber com base nos contratos de locação; e
- acompanhamento da evolução do arrendamento financeiro a receber e verificação da liquidação financeira no exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas dos arrendamentos a receber do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



**Shape the future
with confidence**

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detecta 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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 do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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.



Shape the future
with confidence

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, determinarmos 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.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-SP034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kátia', is written over a horizontal line.

Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC - SP272354/O

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
Circulante						Circulante					
Disponibilidade	5	8	0,02%	5	0,03%	Contas a pagar	10	419	0,81%	348	2,28%
Títulos e valores mobiliários	5	132.568	256,56%	142.278	932,79%	Obrigação por emissão de CCI	11	483.947	936,59%	457.758	3001,10%
Arrendamento Financeiro a receber	6	189.133	366,03%	167.886	1100,68%	Rendimentos a distribuir	13.b	1.676	3,24%	12.997	85,21%
Impostos a Compensar	7	9.948	19,25%	9.619	63,06%						
Total do circulante		331.657	641,86%	319.788	2096,56%	Total do circulante		486.042	940,65%	471.103	3088,59%
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Exigível a longo prazo					
Arrendamento Financeiro a receber	6	564.616	1092,71%	608.126	3986,93%	Obrigação por emissão de CCI	11	367.674	711,57%	450.679	2954,69%
Depósitos judiciais	8	9.114	17,64%	9.121	59,80%						
		573.730	1110,35%	617.247	4046,73%	Total do não circulante		367.674	711,57%	450.679	2954,69%
Total do não circulante		573.730	1110,35%	617.247	4046,73%	Total do passivo		853.716	1652,21%	921.782	6043,28%
						Patrimônio líquido					
						Cotas integralizadas	12	30.655	59,33%	30.655	200,98%
						Lucros acumulados		21.016	40,67%	(15.402)	-100,98%
						Total do patrimônio líquido	14	51.671	100,00%	15.253	100,00%
Total do ativo		905.387		937.035		Total do passivo e patrimônio líquido		905.387		937.035	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Arrendamento Financeiro			
Receitas com arrendamento financeiro	15	183.352	48.207
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	16	(148.441)	(124.066)
Outras Receitas	28.a	-	3.041
Resultado líquido de arrendamento financeiro		34.911	(72.818)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		34.911	(72.818)
Outros ativos financeiros			
Receitas com aplicações financeiras e depósitos judiciais	15	5.864	3.915
Outras despesas			
Despesa com taxa de administração	17	(1.417)	(1.174)
Despesa de serviços de terceiros	18	(841)	(1.479)
Despesas administrativas		(3)	(33)
Despesas tributárias		(2)	(4)
Resultado líquido do exercício		38.512	(71.593)
Quantidade média ponderada de cotas interalizadas		144.210.661	144.210.661
Resultado líquido por quota - R\$		0,27	(0,50)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	30.655	57.703	88.358
Resultado líquido do exercício	-	(71.593)	(71.593)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(1.512)	(1.512)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	30.655	(15.402)	15.253
Resultado líquido do exercício	-	38.512	38.512
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(2.094)	(2.094)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	30.655	21.016	51.671

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas financeiras	5.872	2.889
Recebimento de outras receitas	-	3.041
Pagamento da taxa de administração	(1.385)	(1.163)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(803)	(1.681)
Pagamento de outras despesas	(3)	(33)
Pagamento de tributos	(2)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.679	3.049
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento de parcelas de arrendamento financeiro	205.615	521.494
Custo de imóveis em construção	-	(15.423)
Recebimento de receitas financeiras de imóveis arrendados	-	395
Caixa líquido originado das atividades de investimento	205.615	506.466
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento por obrigação de emissão de CCI	(205.257)	(500.400)
Pagamento de imposto de renda na fonte	(329)	(217)
Pagamento de distribuição de resultados	(13.415)	(300)
Caixa líquido aplicado nas atividades financiamentos	(219.001)	(500.917)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	(9.707)	8.598
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	142.283	133.685
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	132.576	142.283

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(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 tem prazo de duração indeterminado.

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 "arrendatário"), que é o principal cotista do Fundo, com a consequente transferência para o arrendatário de todos os riscos e benefícios inerentes à 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 arrendamento. 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 arrendatário ou comprador dos imóveis, que deverão ser sempre empresas com baixo risco de crédito, conforme avaliação da administradora ou agência especializada. A origem dos recursos a serem utilizados pelo Fundo decorre, preferencialmente, através de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentou um capital circulante líquido negativo, resultado do descompasso entre os fluxos de recebimentos e pagamentos. No entanto, ao longo dos últimos anos, esses fluxos foram equilibrados, e na data de publicação, o capital circulante líquido se encontra positivo.

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 foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24, 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, no 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 arrendamento, por meio de contrato de arrendamento sob encomenda, à Petrobras ("Projeto Macaé I");

- (c) 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 arrendamento, por meio de contrato de arrendamento sob encomenda à Petrobras ("Projeto Vitória"); bem como realizar ajustes na construção e custeio de obra incorrido; e
- (d) 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 Infraestruturas e as Unidades Vitória, são denominados "Imóveis".

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do Fundo foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 472/08, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24, 516/11, Resolução 192/23 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 contábeis 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 contábeis foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2025.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de avaliação

a. Ativos financeiros

(i) Reconhecimento inicial, desreconhecimento e mensuração

Reconhecimento inicial:

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

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

Desreconhecimento:

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

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

Mensuração:

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

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

b. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis 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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, exceto quando a sua realização é praticamente certa, o que geralmente corresponde a processos com decisões favoráveis, em julgamentos finais e inapeláveis, finalização de processos em decorrência de liquidação por pagamento ou como resultado de um acordo para compensar um passivo existente.

c. Caixa e equivalentes de caixa

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

d. Arrendamento financeiro a receber

Estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a Petrobras. Conforme previsto no CPC nº 06 e Instrução CVM nº 472/08, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24, o arrendamento dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao arrendatário são contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para arrendamento são apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição. As parcelas do arrendamento serão reajustadas anualmente, com base na variação percentual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). É utilizada a metodologia do valor presente (VP) para calcular o valor atual de fluxos de caixa futuros, considerando uma taxa de desconto que reflete o valor temporal.

e. Imóveis em construção

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

O custo de materiais e mão de obra direta.

Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

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 Arrendamento Financeiro a receber passando a ter tratamento de acordo com o CPC 06 (R2) - Arrendamentos, visto que atendem os seguintes critérios: (a) o arrendamento transfere a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao final do prazo do arrendamento; (b) o arrendatário tem a opção de comprar o ativo subjacente a preço que se espera que seja suficientemente mais baixo do que o valor justo na data em que a opção se tornar exercível, para que seja razoavelmente certo, na data de celebração do arrendamento, que a opção será exercida; (c) o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente, mesmo se a propriedade não for transferida; (d) na data da celebração do arrendamento, o valor presente dos recebimentos do arrendamento equivale substancialmente à totalidade do valor justo do ativo subjacente; e (e) o ativo subjacente é de natureza tão especializada que somente o arrendatário pode usá-lo sem modificações importantes, conforme termos do Contrato de Arrendamento firmado no início da execução do projeto.

f. Adiantamento por valores de arrendamento

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

g. Obrigação por emissão de CCI

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

h. Lucro/ (prejuízo) por cota

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

i. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

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

j. Distribuição de resultados

A distribuição de resultado deve ser feita de acordo com as regras estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014 e OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa. 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. 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.

4 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A e Itaú 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.

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista	8	5

Bradesco FPSO Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	50.302	63.113
Bradesco Santos Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	60.930	58.596
Bradesco L.F. Macaé Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	21.336	20.569
Total	132.576	142.283

6 Arrendamento Financeiro a receber

Descrição	2021	2020
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Vitória A (a)	502	821
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Vitória B (a)	218.556	246.307
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Santos A (b)	611	635
Arrendamento Mercantil Financeiro - Projeto Santos B (b)	628.242	670.924
Arrendamento Mercantil Financeiro - Lab. de Fluídos A e B (c)	203.113	218.724
Juros a apropriar - Vitória Parc A/B (a)	(47.659)	(63.198)
Juros a apropriar - Santos Parc A/B (b)	(152.263)	(175.805)
Juros a apropriar - Lab. de Fluídos Parc A/B (c)	(97.353)	(122.396)
Total	753.749	776.012
Curto Prazo	189.133	167.886
Longo Prazo	564.616	608.126

O arrendamento 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 arrendamento financeiro são apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição. As parcelas do arrendamento serão reajustadas anualmente, com base na variação percentual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). É utilizada a metodologia do valor presente (VP) para calcular o valor atual de fluxos de caixa futuros, considerando uma taxa de desconto que reflete o valor temporal.

Até a data da publicação desta demonstração contábil, não houve novos contratos de arrendamento e todos os pagamentos ocorreram dentro do vencimento previsto das parcelas.

- (a) Conforme Contrato de Arrendamento de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobras, em 29 de julho de 2008 e seus aditamentos, o Fundo cedeu em arrendamento 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 do arrendamento em 20 de julho de 2010 e com prazo de duração até 15 de outubro de 2025, conforme previsto no 4º aditivo ao contrato de arrendamento que foi assinado em 21 de novembro de 2013.

Durante o exercício de 2021 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 235 (2020: R\$ 223) e parcela B pelo montante de R\$ 53.123 (2020: R\$ 383.548), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 24.948 (2020: R\$ (197.638) e juros ativos pelo montante de R\$ 15.879 (2020: R\$ 157.675).

Parcela A:

Prazo: 26 parcelas semestrais (devido ao Fundo)
Reajuste: pelo IPCA a partir de julho de 2008.
Data do vencimento da primeira parcela: 20 de julho de 2011.
Data do vencimento da última parcela: 20 de janeiro de 2024.

Parcela F:

Prazo: 10 parcelas anuais (securitizado – Brazilian Securities)
Reajuste pelo IPCA a partir de setembro de 2013.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2025.

- (b) Conforme Contrato de Arrendamento de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobras, em 21 de dezembro de 2011, o Fundo cedeu em arrendamento 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 do arrendamento em 15 de dezembro de 2014 e com prazo de duração até 15 de dezembro de 2029. Conforme Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento, datado de 21 de novembro de 2013, o prazo final de arrendamento passou para 31 de dezembro de 2031.

Durante o exercício de 2021 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 90 (2020: R\$ 81) e parcela B pelo montante de R\$ 113.742 (2020: R\$ 102.893), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 71.126 (2020: R\$ 31.328) e juros ativos pelo montante de R\$ 23.542 (2020: R\$ 34.010).

Parcela A:

Prazo: 15 parcelas anuais (devido ao Fundo)
Reajuste: pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2028.

Parcela B:

Prazo: 10 parcelas anuais (securitizado – OPEA Securitizadora)
Reajuste pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2023.

Parcela C:

Prazo: 13 parcelas anuais (securitizado – OPEA Securitizadora)
Reajuste pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2026.

Parcela D:

Prazo: 15 parcelas anuais (securitizado – OPEA Securitizadora)
Reajuste pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.

Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2028.

Parcela E:

Prazo: 13 parcelas anuais (securitizado – Brazilian Securities)
Reajuste pelo IPCA a partir de outubro de 2013.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2028.

Parcela F:

Prazo: 16 parcelas anuais (securitizado – Brazilian Securities)
Reajuste pelo IPCA a partir de outubro de 2013.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2031.

- (c) Conforme Contrato de Arrendamento de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobras, em 21 de dezembro de 2011, o Fundo cedeu em arrendamento para a Petrobras, o uso e gozo do Laboratório de Fluídos no Parque dos Tubos, na cidade Macaé - RJ, com início da ocupação do prédio em 15 de junho de 2020. O projeto foi desenvolvido de acordo com as necessidades e objetivos da Petrobras, com início do arrendamento em 15 de dezembro de 2014 e com prazo de duração até 15 de dezembro de 2029. Conforme Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento, datado de 21 de novembro de 2013, o prazo final de arrendamento passou para 31 de dezembro de 2031.

Durante o exercício de 2021 ocorreram amortizações das parcelas A pelo montante de R\$ 33 (2020: R\$ 30) e parcela B pelo montante de R\$ 38.392 (2020: R\$ 34.719), registro de variações monetárias ativas pelo montante de R\$ 22.814 (2020: R\$ 7.591) e juros ativos pelo montante de R\$ 25.043 (2020: R\$ 15.241).

Parcela A:

Prazo: 15 parcelas anuais (devido ao Fundo)
Reajuste: pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2028.

Parcela B:

Prazo: 10 parcelas anuais (securitizado – OPEA Securitizadora)
Reajuste pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2023.

Parcela C:

Prazo: 13 parcelas anuais (securitizado – OPEA Securitizadora)
Reajuste pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2026.

Parcela D:

Prazo: 15 parcelas anuais (securitizado – OPEA Securitizadora)
Reajuste pelo IPCA a partir de dezembro de 2011.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de dezembro de 2014.
Data do vencimento da última parcela: 15 de dezembro de 2028.

Parcela E:

Prazo: 13 parcelas anuais (securitizado – Brazilian Securities)
Reajuste pelo IPCA a partir de outubro de 2013.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2028.

Parcela F:

Prazo: 16 parcelas anuais (securitizado – Brazilian Securities)
Reajuste pelo IPCA a partir de outubro de 2013.
Data do vencimento da primeira parcela: 15 de outubro de 2016.
Data do vencimento da última parcela: 15 de outubro de 2031.

Movimentação:	2021	2020
Saldo inicial 1º de janeiro	776.012	1.141.054
Adição do Leasing do Laboratório de Fluídos	-	271.510
(-)Baixa adiantamento de clientes - Laboratório de Fluídos	-	(163.265)
(-)Amortizações	(205.615)	(521.494)
Variações Monetárias	118.888	(158.719)
Juros ativos	64.464	206.926
Saldo em 31 de dezembro	753.749	776.012

7 Impostos a compensar

Descrição	2021	2020
Imposto de renda paga na fonte s/aplicação Financeira	9.948	9.619

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 2021 foi retido imposto de renda no resgate de aplicações financeiras no montante de R\$ 777 (2020: R\$ 521), houve compensação com o imposto de renda retido na fonte da distribuição de rendimentos aos seus quotistas no montante de R\$ 448 (2020 R\$ 304).

8 Depósitos judiciais

Descrição	2021	2020
Depósito Judicial - ITCMD/ITBI Projeto Vitória	9.114	9.121
	9.114	9.121

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo, requereu por meio do processo n.º 5410120 - Procuradoria Geral do

Estado do Espírito Santo, conforme protocolo de recebimento de 24 de junho de 2013, a dispensa do recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações - ITCMD sobre a transmissão do Direito de Superfície do terreno correspondente ao Projeto Vitória, localizado em Vitória, estado do Espírito Santo, Matrícula 14.943.

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

A Administradora do Fundo efetuou depósito judicial no valor de R\$ 2.647 para discussão do processo n.º 5410120 no dia 08 de agosto de 2013. No dia 31 de outubro de 2014 a Administradora do Fundo efetuou novo depósito judicial no valor de R\$ 2.737 para discussão do mandado de segurança n.º 0032605-40.2014.8.08.0024. Em 31 de dezembro de 2021 houve reavaliação da atualização monetária dos depósitos de R\$ (7) (2020: R\$ 1.027).

9 Outros Valores a Receber

Descrição	2021	2020
Outros Valores a Receber - CPMF processo n.º 4711971	5.165	5.165
(-) Provisão para perdas – CPMF	<u>(5.165)</u>	<u>(5.165)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Em razão do pedido de liminar ter sido indeferido, a Rio Bravo optou por realizar o depósito do benefício econômico pretendido. O montante em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 5.165 (R\$ 5.165 em 31 de dezembro de 2020). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª Região em 30 de janeiro de 2009.

Em 2021, a Administradora do Fundo, com base em informações de seus assessores jurídicos, que classifica tal contingência, cujo valor é de R\$ 5.165, com probabilidade de perda provável. Visto que o valor já foi depositado em juízo, foi considerado provisão para perda do valor depositado. Como esta é uma avaliação subjetiva, estará sujeita à revisão frequente e a eventuais alterações.

10 Contas a pagar

Descrição	2021	2020
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.	137	105
JJ Chaves Contadores	17	13

Outros serviços prestados	265	230
Total	419	348

11 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 arrendamento 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 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 arrendamento 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 arrendamento 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 arrendamento 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 Arrendamento - Vitória. As referidas CCIs estão vinculadas à Operação de Securitização.

A Petrobras comunicou em 17 de agosto de 2020 o resgate antecipado total das parcelas “D” e “E” série 38 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização do Projeto Vitória, nos termos da cláusula 2.22 do Termo de Securitização valor de R\$ 187.140.

Em 08 de outubro de 2020 a Petrobras comunicou o resgate antecipado total das parcelas B série 20 do Certificado de Recebíveis Imobiliário da RB Capital Companhia de Securitização do Projeto Vitória, nos termos da cláusula 2.13.2 do Termo de Securitização valor de R\$ 96.374.

Características de emissão do CRI - Parcela F - Vitória:

CRI Série 302 – Brazilian Securities

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 334.152

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas D e E, conforme previsto no anexo 4 alterado pelo 2º aditivo do contrato de arrendamento.

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 arrendamento 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 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 Arrendamento do Laboratório de Fluidos Sob Encomenda, celebrado entre a Petrobras e o Fundo, este cederá em arrendamento 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 Arrendamento 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:

Cri Série 85, 86 e 87 (parcial) – OPEA Securitizadora

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 56.617

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas B, C e E, conforme previsto no anexo 4 do contrato de arrendamento.

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:

Cri Série 85, 86 e 87 (parcial) – OPEA Securitizadora

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 28.880

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas B, C e E, conforme previsto no anexo 4 do contrato de arrendamento.

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:

Cri Série 85, 86 e 87 (parcial) – OPEA Securitizadora

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 24.637

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas B, C e E, conforme previsto no anexo 4 do contrato de arrendamento.

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:

CRI Série 303 – Brazilian Securities

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 61.888

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original da parcela E, conforme previsto no anexo 4 alterado pelo 1º aditivo do contrato de arrendamento.

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:

CRI Série 304 – Brazilian Securities

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 50.848

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original da parcela F, conforme previsto no anexo 4 alterado pelo 1º aditivo do contrato de arrendamento.

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 arrendamento 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 arrendamento da Sede Administrativa de Operações de Exploração da Bacia de Santos sob encomenda, celebrado entre a Petrobras e o Fundo, este cedeu em arrendamento 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 Arrendamento 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 Arrendamento - 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 Arrendamento - Santos. As referidas CCIs estão vinculadas à operação de securitização.

Características de emissão do CRI - Parcela B - Santos:

Cri Série 85, 86 e 87 (parcial) – OPEA Securitizadora

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 151.582

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas B, C e E, conforme previsto no anexo 4 do contrato de arrendamento.

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:

Cri Série 85, 86 e 87 (parcial) – OPEA Securitizadora

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 77.320

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas B, C e E, conforme previsto no anexo 4 do contrato de arrendamento.

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:

Cri Série 85, 86 e 87 (parcial) – OPEA Securitizadora

Data de emissão: 15 de dezembro de 2011.

Valor nominal total da emissão: R\$ 65.963

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original das parcelas B, C e E, conforme previsto no anexo 4 do contrato de arrendamento.

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:

CRI Série 303 – Brazilian Securities

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 219.422

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original da parcela E, conforme previsto no anexo 4 alterado pelo 1º aditivo do contrato de arrendamento.

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:

CRI Série 304 – Brazilian Securities

Data de emissão: 15 de outubro de 2013.

Valor nominal total da emissão: R\$ 180.280

Lastro: parcelas anuais do arrendamento no valor original da parcela F, conforme previsto no anexo 4 alterado pelo 1º aditivo do contrato de arrendamento.

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 2021 e 2020, os seguintes montantes estão em aberto:

Descrição	2021	2020
Lab. Fluidos - parc B, C e D	82.109	94.148
Santos - parc B, C e D	219.828	252.062
Vitória - parc F	189.666	208.497
Lab. Fluidos - parc E e F	80.756	79.739
Santos - parc E e F	286.316	282.710
Custos c/ emissão de CCI - Santos	(4.417)	(5.423)
Custos c/ emissão de CCI - Lab. Fluidos	(1.477)	(1.832)
Custos c/ emissão de CCI - Vitória	(1.160)	(1.464)
Total	851.621	908.437
 Curto Prazo	 483.947	 457.758
Longo Prazo	367.674	450.679

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.

12 Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 144.210.661 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 30.655.

Não ocorreram novas emissões de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

13 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.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	189.224	55.163
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	<u>(150.712)</u>	<u>(126.756)</u>
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	38.512	(71.593)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(183.352)	(49.234)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	147.204	122.898
(+) 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	<u>(348)</u>	<u>(539)</u>
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.015	1.533
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.916	1.457

b. Movimentação da distribuição

Descrição	2021	2020
Saldo Inicial não distribuído	12.997	11.785
Rendimento propostos no exercício	2.094	1.512

Rendimentos pagos no exercício	(13.415)	(300)
Rendimentos a distribuir	1.676	12.997

14 Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio do Fundo é de R\$ 51.671 (R\$ 15.253 em 2020), sendo o capital subscrito e integralizado de R\$ 30.655 (R\$ 30.655 e 2020), 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.

15 Receitas

Descrição	2021	2020
Receita de arrendamento mercantil financeiro		
Juros ativos Vitória	15.879	157.675
Juros ativos Santos	23.542	34.010
Juros ativos Lab. de Fluídos	25.043	15.241
Variações Monetárias Ativas Vitória	24.948	(197.638)
Variações Monetárias Ativas Santos	71.126	31.328
Variações Monetárias Ativas Lab. de Fluídos	22.814	7.591
	183.352	48.207
Receita de aplicações financeiras		
Receita de aplicação financeira - Dique Seco	2.440	1.305
Receita de aplicação financeira - Santos	2.549	1.376
Receita de aplicação financeira - Lab. de Fluídos	883	207
	5.872	2.888
Receita de depósitos judiciais		
Variações Monetárias Ativas ITCMD/ITBI	(8)	1.027
Outras Receitas com propriedades para Investimento		
Recuperação de Despesas (nota Explicativa nº 26.a)	-	3.041
	-	3.041
Total	189.216	55.163

16 Despesas com obrigação por emissão de CCI

Descrição	2021	2020
Juros e Variações monetárias passivas - Vitória	34.596	45.296
Juros e Variações monetárias passivas - Santos	86.121	63.812
Juros e Variações monetárias passivas - Lab. de Fluídos	27.724	14.958
	148.441	124.066

17 Despesa de taxa de administração

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, conforme Regulamento consolidado de setembro de 2016, a Administradora receberá a importância mensal de R\$ 137 (2020: R\$ 105), 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\$ 17 (R\$13 em 2020), que será integralmente utilizada para a remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e R\$ 1 (R\$1 em 2020), que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das cotas.

A taxa de Administração contabilizada durante o exercício de 2021 foi de R\$ 1.417 (2020: R\$ 1.174) atualizada conforme regulamento do Fundo.

18 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	24	556
Outros serviços de terceiros	189	350
Honorários contabilidade	173	144
Honorário outras pessoas jurídicas (a)	369	270
Taxa de fiscalização CVM	13	22
Taxa de escrituração de quotas	10	11
Taxa de Custódia	58	123
Taxa Anbima	5	3
Total	841	1.479

- (a) Refere-se a serviços a título de taxa de administração das CCIs pagos a RB Capital Securitizadora S.A, aos serviços de monitoramento anual do rating das CCIs pagos a Fitch Ratings Brasil Ltda e aos serviços de perícia de Engenharia pagos a C. Guedes Engenheiros Associados Ltda.

19 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%.

20 Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

21 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 5,97% em relação ao patrimônio líquido médio em 31 de dezembro de 2021 (2020: 3,39%).

Descrição	2021	2020
Taxa de Administração	1.417	1.174
Despesas Administrativas	3	33
Serviços de Terceiros	841	1.479
Despesas tributárias	2	4
Total	2.263	2.690
Patrimônio Líquido Médio	37.913	79.383
Encargos e despesas debitadas ao Fundo %	5,97%	3,39%

22 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio e o valor da cota em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e a rentabilidade desses exercícios apurada pela variação do valor das cotas foram os seguintes:

	Patrimônio Líquido Médio	*Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota	**Rentabilidade percentual média das cotas do Fundo	Valor da quota (R\$)	Quantidade média de cotas ponderadas integralizadas
2020	79.383	1,05%	-49,64%	0,1058	144.210.661
2021	37.913	9,30%	26,71%	0,3583	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.

23 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 Explicativa nº 6 e nº 11, 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. Não houve sinistros no exercício de 2020 e 2021.

(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.

24 Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do fundo

a. 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 e propriedade para investimentos.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). 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.

c. 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. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e fundos de investimento Imobiliários.

d. 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, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

25 Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	132.568	-
Total do ativo	-	132.568	-

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	142.278	-
Total do ativo	-	142.278	-

26 Partes relacionadas

a) Arrendamento Financeiro a Receber

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 o Fundo possui os seguintes saldos com seu principal cotista, a Petrobras.

Descrição	2021	2020
Curto Prazo	189.133	167.886
Longo Prazo	564.616	608.126
Total	753.749	776.012

b) Despesas de taxa de administração

Descrição	2021	2020
Taxa de Administração (Nota Explicativa nº 16)	1.417	1.174
Total	1.417	1.174

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo tinha o saldo de R\$ 137 (R\$ 105 em 2020) de taxa de administração líquida a pagar.

27 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. 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 Demandas Judiciais

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

Em dezembro de 2021, o valor considerado com prognóstico de perda possível para o Fundo é de R\$ 264.074 (R\$ 232.055 em 2020).

Em 2014, através do processo nº 0021808-06.2014.8.08.0347 foi ajuizada pela Fazenda Pública para cobrar o imposto sobre transmissão intervivos de quaisquer bens ou direitos ITBI do Projeto Vitória sobre o ato de cessão não onerosa, por tempo determinado, do direito real de superfície firmado entre a Impetrante e a Petrobras, com o valor original envolvido de R\$ 5.605. Conforme nota explicativa nº 8.b, houve o depósito judicial em garantia ao valor discutido neste processo.

Em dezembro de 2021, o valor considerado com prognóstico de perda possível para o Fundo é de R\$ 9.976 (R\$ 13.932 em 2020).

29 Alterações estatutárias

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

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

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

30 Eventos subsequentes

Distribuição de resultados

Em abril de 2022 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 2º semestre de 2021 no valor de R\$ 2.094. Em agosto de 2022 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 1º semestre de 2022 no valor de R\$ 4.668. Em junho de 2023 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 2º semestre de 2022 no valor de R\$ 6.261. Em julho de 2023 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 1º semestre de 2023 no valor de R\$ 6.634. Em janeiro de 2024 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 2º semestre de 2023 no valor de R\$ 5.768. Em julho de 2024 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 1º semestre de 2024 no valor de R\$ 4.096. Em janeiro de 2025 foi paga a distribuição de rendimentos referente ao 2º semestre de 2024 no valor de R\$5.047.

Em 27 de novembro de 2024, a CVM emitiu o ofício circular Ofício-Circular-Conjunto nº3/2024/CVM/SSE/SNC para orientar os administradores e gestores de Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”) acerca da sistemática de apuração e distribuição de rendimentos em FII, em face do disposto no art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/1993 (“Lei” ou “Lei 8.668”) e nas orientações que constam dos Ofícios-Circulares-Conjuntos SIN/SNC nºs 01/2014 e 01/2015, Ofício-Circular-Conjunto SSE/SNC nº 01/2024 e da deliberação do Colegiado da CVM nº 17/2022, de 17.05.2022, no âmbito do Processo CVM 19957.006102/2020-10.

Segundo o entendimento da CVM, há possibilidade de apuração e distribuição de rendimentos de FII com base exclusivamente no regime de caixa (“Lucro Caixa”) ou exclusivamente no regime de competência (“Lucro Contábil”), desde que respeitadas, em ambas as apurações, o mínimo de 95% do Lucro Caixa apurado de forma acumulada. Até a publicação desta demonstração contábil, o Fundo permanece com a distribuição considerando o regime de caixa.