

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº: 12.681.340/0001-04

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº: 03.384.738/0001-98)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e a 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 políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos mencionados no item “base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía imóvel localizado na av. Santo Amaro, nº 2.163, avaliado por meio laudo de avaliação econômico e financeiro elaborado por empresa independente, pelo seu valor justo, no montante de R\$ 14.602 mil, equivalente a 8,13% do seu patrimônio líquido, o qual foi objeto de desapropriação parcial, no montante de 33,22% do imóvel, para fins de utilidade pública. A Administração do Fundo registrou o imóvel por sua metragem total, desconsiderando os efeitos dessa desapropriação parcial. Consequentemente não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para concluirmos sobre eventuais ajustes nos saldos registrados de propriedades para investimentos em decorrência deste assunto e os possíveis impactos nas demonstrações contábeis do Fundo findas naquela data.

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 (PAA) 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 ressalvas”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo e em 31 de dezembro de 2020, montavam R\$ 172.945 mil, o equivalente a 97,16% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão dos laudos econômicos das propriedades para investimento. Onde, os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda por meio do fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo das receitas de alugueis, conforme contratos vigentes; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11, Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 18.499 mil em rendimentos destinados a distribuição aos cotistas do Fundo. Conforme estabelecido no Art. 10 da Lei 9.668/93, previsões do Ofício-Circular CVM nº 1/2014 quanto a distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais. Consideramos o cálculo desta distribuição aos cotistas como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se 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;
- 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.

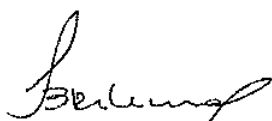
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 01 de abril de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 12.681.340/0001-04

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

Ativo	2020	%PL	2019	%PL
Circulante				
Disponibilidades	27	0,02	39	0,02
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	-	-	-	-
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	5.631	3,14	3.319	1,90
Fundos de Investimento ICVM 555	5.631	3,14	3.319	1,90
De natureza imobiliária				
Outros valores a receber - aluguéis	1.716	0,96	1.603	0,91
Não circulante				
Propriedade para Investimento	172.945	96,29	171.255	97,59
Imóvel para renda - Rua Estados Unidos - (Ag. Estilo Estados Unidos)	15.035	8,37	14.534	8,28
Imóvel para renda - Av. Brasil (Ag. Estilo Brasil)	13.398	7,46	13.147	7,49
Imóvel para renda - Av. São Miguel (Ag. São Miguel)	5.774	3,21	5.707	3,25
Imóvel para renda - Av. Coronel Quirino (Ag. Coronel Quirino)	7.088	3,95	7.068	4,03
Imóvel para renda - Av. Profº Francisco Morato (Ag. Francisco Morato)	6.284	3,50	6.154	3,51
Imóvel para renda - Av. Amador Bueno Veiga (Ag. Estilo Vila Esperança)	4.301	2,39	4.288	2,44
Imóvel para renda - Rua Marechal Deodoro (Ag. Estilo Santo Amaro)	10.022	5,58	9.832	5,60
Imóvel para renda - Av. Luís Carlos Berrini (Ag. Luis Carlos Berrini)	12.356	6,88	11.968	6,82
Imóvel para renda - Rua Guaipá (Ag. Rua Guaipá)	6.505	3,62	6.468	3,69
Imóvel para renda - Av. Maria Servidel Dermachi (Ag. São Bernado do Campo)	4.978	2,77	4.894	2,79
Imóvel para renda - Av. Gabriel Monteiro da Silva (Ag. Nova Faria Lima)	16.101	8,96	15.439	8,80
Imóvel para renda - Engº Antonio Eiras Garcia (Ag. Raposo Tavares)	3.597	2,00	5.464	3,11
Imóvel para renda - Av. General Pedro Pinho (Ag. Osasco)	5.273	2,94	5.166	2,94
Imóvel para renda - Av. Paes Barros (Ag. Paes e Barros)	5.907	3,29	5.772	3,29
Imóvel para renda - Av. Profº Francisco Morato, 1214 (Ag. Estilo Butantã)	5.701	3,17	5.676	3,23
Imóvel para renda - Av. Indianópolis (Ag. Indianópolis)	10.139	5,64	10.100	5,76
Imóvel para renda - Av. Portugal (Ag. Av. Portugal)	5.251	2,92	5.188	2,96
Imóvel para renda - Pires da Mota (Ag. Pires da Mota)	7.149	3,98	7.191	4,10
Imóvel para renda - Av. Santo Amaro (Ag. Av. Santo Amaro)	14.602	8,13	14.168	8,07
Imóvel para renda -Rua Joaquim Floriano (Ag. Joaquim Floriano)	13.484	7,51	13.031	7,43
Outros valores a receber	2	0,00	3	0,00
Prêmios de seguro	2	0,00	3	0,00
Total do ativo	180.321	100,39	176.219	100,42
Passivo				
Circulante				
Encargos a Pagar	707	0,39	723	0,42
Imposto e contribuições a recolher	34	0,02	39	0,02
Rendimentos a distribuir	155	0,09	108	0,06
Taxa de administração	8	0,00	83	0,05
Taxa de custódia e auditoria	45	0,03	29	0,02
Outros valores a pagar	465	0,26	464	0,27
Total do passivo	707	0,39	723	0,42
Patrimônio líquido				
Cotas de investimento integralizadas	159.000	88,52	159.000	90,60
Gasto com distribuição de cotas	(5.996)	(3,34)	(5.996)	(3,42)
Reserva para Contigência	1.237	0,69	1.237	0,70
Ajuste a valor justo	20.072	11,18	15.381	8,76
Lucros acumulados	5.301	2,96	5.874	3,36
	179.614	100,01	175.496	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	180.321	100,40	176.219	100,42

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 12.681.340/0001-04

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	20.516	21.418
Ajuste ao valor justo	4.691	11.361
Resultado líquido de propriedades de investimento	<u>25.207</u>	<u>32.779</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias	<u>25.207</u>	<u>32.779</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>48</u>	<u>96</u>
Resultado com cotas de fundos de investimento	48	96
Outras receitas/despesas	<u>(2.590)</u>	<u>(1.379)</u>
Despesa com taxa de administração	(961)	(979)
Despesa com publicações	(31)	(10)
Despesa de custódia e auditoria	(103)	(57)
Taxa de fiscalização da CVM	(36)	(30)
Despesa com obras	(1.022)	-
Despesas tributárias	(69)	(69)
Outras receitas / despesas	(368)	(234)
Resultado líquido do exercício	<u>22.665</u>	<u>31.496</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 12.681.340/0001-04

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Gastos com distribuição das cotas	Ajuste a Valor Justo	Reserva para contingência	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	159.000	(5.996)	4.020	1.237	3.499	161.760
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	31.496	31.496
Ajuste ao valor justo	-	-	11.361	-	(11.361)	-
Distribuição dos rendimentos	-	-	-	-	(17.760)	(17.760)
Em 31 de dezembro de 2019	159.000	(5.996)	15.381	1.237	5.874	175.496
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	22.665	22.665
Ajuste ao valor justo	-	-	4.691	-	(4.691)	-
Distribuição dos rendimentos	-	-	-	-	(18.547)	(18.547)
Em 31 de dezembro de 2020	159.000	(5.996)	20.072	1.237	5.301	179.614

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 12.681.340/0001-04

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	23.442	19.806
Pagamento de taxa de administração	(1.035)	(971)
Pagamento de taxa da CVM	(36)	(30)
Pagamento de despesas com obras	(1.022)	(640)
Pagamento de tributos	(95)	(10)
Pagamento de auditoria e custódia	(72)	(57)
Pagamento de consultoria imobiliária	(27)	(41)
Outras receitas / despesas	(355)	(183)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.799	17.874
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Seguros de propriedades para investimento	(47)	(50)
Aplicações e resgates de Cotas de fundos	(2.265)	(92)
Caixa líquido das atividades de investimento	(2.312)	(142)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(18.499)	(17.739)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(18.499)	(17.739)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(12)	(7)
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	39	46
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	27	39

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 13 de outubro de 2010 e iniciou suas operações em 10 de junho de 2011, com prazo indeterminado de duração, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As cotas de emissão do Fundo são destinadas ao público em geral. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de cotas do Fundo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual adaptação de ativos alvo para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de contratos de locação atípica, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá ativos alvo que atendam aos interesses e aos critérios de elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I do Regulamento, e realizará adaptações e/ou reformas nos ativos alvo com a celebração de contratos atípicos de locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no Anexo II do regulamento do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 01 de abril de 2021, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis destacam-se:

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

b. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preçocotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

c. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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 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 de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços que representam 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 onde estão disponíveis 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 516/11.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

d. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

e. Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata dia* e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

f. Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedade para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, acrescido dos custos de transação e de reforma/construção. Para os imóveis com obras concluídas, foi efetuado um laudo de avaliação para definição do valor econômico, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 – Investimentos – natureza imobiliária (b).

g. Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

h. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento - Nível 2

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações do resultado em "Resultado com cotas de fundos de investimento", pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as cotas de fundos de investimento estão assim demonstradas:

	2020		2019	
	Qtd	Valor justo	Qtd	Valor justo
Itaú Soberano Ref DI LP FI	115.383	5.631	69.172	3.319
Total	115.383	5.631	69.172	3.319

Referem-se a cotas de Fundo de Investimento, possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5 Propriedades para investimento

Natureza imobiliária

Propriedades para investimento - Nível 3

O saldo de propriedades para investimento é de R\$ 172.945 (2019 – R\$ 171.255). Os imóveis que compõem o investimento estão abaixo apresentados:

- 1) Imóvel: Agência Estilo Estados Unidos
Endereço: Rua Estados Unidos, 1.931 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 582,93 m², Área do Terreno: 1.491,00 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 15.035
- 2) Imóvel: Agência Estilo Brasil
Endereço: Av. Brasil, 418 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 599,74 m², Área do Terreno: 1.027,39 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 13.398
- 3) Imóvel: Agência São Miguel
Endereço: Av. São Miguel, 2.326 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 775,41 m², Área do terreno: 890,00 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 5.774

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

-
- 4) Imóvel: Agência Coronel Quirino
Endereço: Rua Coronel Quirino, 644 – Campinas - (SP)
Metragem: Área Construída: 748,68 m², Área do Terreno: 647,35 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 7.088

 - 5) Imóvel: Agência Av. Francisco Morato
Endereço: Av. Prof. Francisco Morato, 2.004 - São Paulo (SP) Metragem: Área Construída: 893,23 m², Área do Terreno: 682,34 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 6.284

 - 6) Imóvel Agência Estilo Butantã
Endereço: Av. Prof. Francisco Morato, 1.214 – São Paulo (SP) Metragem: Área Construída: 741,56 m², Área do Terreno: 503,20 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 5.701

 - 7) Imóvel: Agência Estilo Vila Esperança
Endereço: Av. Amador Bueno da Veiga, 1.516 – São Paulo (SP) Metragem: Área Construída: 583,13 m², Área do Terreno: 680,56 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 4.301

 - 8) Imóvel: Agência Estilo Santo Amaro
Endereço: Rua Marechal Deodoro, 440 – São Paulo (SP) Metragem: Área Construída: 592,74 m², Área do Terreno: 1.149,79 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 10.022

 - 9) Imóvel: Agência Luis Carlos Berrini
Endereço: Av. Eng^o Luís Carlos Berrini, 559 – São Paulo (SP) Metragem: Área Construída: 787,53 m², Área do Terreno: 475,00 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 12.356

 - 10) Imóvel: Agência São Bernardo do Campo
Endereço: Av. Maria Servidei Demarchi, 1.662 – São Bernardo do Campo (SP) Metragem: Área Construída: 691,63 m², Área do terreno: 795,88 m²
Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 4.978

 - 11) Imóvel: Agência Nova Faria Lima
Endereço: Al. Gabriel Monteiro da Silva, 2.032 – São Paulo (SP) Metragem: Área Construída: 601,63 m², Área do Terreno: 1.473,01 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 16.101

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

-
- 12) Imóvel: Agência Osasco
Endereço: Av. Gal. Pedro Pinho, 641 – Osasco (SP)
Metragem: Área Construída: 953,20 m², Área do Terreno: 680,00 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 5.273
- 13) Imóvel: Agência Indianópolis
Endereço: Av. Indianópolis, 546 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 674,39 m², Área do Terreno: 807,50 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 10.139
- 14) Imóvel: Agência Raposo Tavares
Endereço: Av. Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia, 3.963/3.967 – São Paulo (SP) Metragem: Área do Terreno: 586,95 m²
Estágio: Retirada do Alvará
Valor Contábil: R\$ 3.597
- 15) Imóvel: Agência Avenida Portugal
Endereço: Av. Portugal, 519 – Santo André (SP)
Metragem: Área Construída: 657,94 m², Área do Terreno: 366,00 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 5.251
- 16) Imóvel: Agência Rua Guaipá
Endereço: Rua Guaipá, 1.389 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 1.003,04 m², Área do Terreno: 687,50 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 6.505
- 17) Imóvel: Agência Rua Pires da Mota
Endereço: Rua Pires da Mota, 488 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 839,35 m², Área do Terreno: 519,74 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 7.149
- 18) Imóvel: Agência Joaquim Floriano
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 666 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 683,97 m², Área do Terreno: 500,00 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 13.484
- 19) Imóvel: Agência Av. Santo Amaro
Endereço: Av. Santo Amaro, 2.163 – São Paulo (SP)
Metragem: Área Construída: 1.185,27 m², Área do Terreno: 855,54 m² Estágio: Locado
Valor Contábil: R\$ 14.602

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

- 20) Imóvel: Agência Av. Paes Barros
 Endereço: Av. Paes Barros, 2621 – São Paulo (SP)
 Metragem: Área Construída: 819,72 m², Área do Terreno: 494,74 m² Estágio: Locado
 Valor Contábil: R\$ 5.907

a. Métodos de determinação do valor justo

A Administradora contratou a empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda., empresa especializada em valor de mercado de ativo, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis.

A Consult realizou a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado, por meio dos laudos de avaliação que se basearam em metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, com apoio e aferição por meio dos métodos evolutivos (custo) para aferição de resultados referenciais e método comparativo para a determinação de valores parciais, como o valor locativo e de venda do terreno do empreendimento. Os laudos de avaliação foram embasados nas diretrizes estipuladas nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

b. Movimentação contábil nos imóveis para renda

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(=) Saldo Anterior	171.255	159.254
(+) Avaliação ao valor justo	4.691	11.361
(+) Gastos com Construção	-	640
(+) Despesas com Tributos	61	-
(-) Processo de desapropriação	(3.062)	-
(=) Saldo Final	172.945	171.255

6 Aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total das receitas com aluguéis foi no montante de R\$ 20.516 (2019: R\$ 21.418), e esta apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para investimento – receita com aluguéis”.

Todos os contratos de locação são da modalidade “built to suit” e possuem como locatário o Banco do Brasil S.A. Possuem um prazo de duração de 120 (cento e vinte meses), contados partir da data da entrega da obra.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

O prazo de locação dos empreendimentos é de 120 meses, contados a partir da data da entrega da obra.

Imóveis locados em 31.12.2020:

Agência	Data de início de locação	Data de vencimento
Agência Estilo Brasil	28/12/2012	28/12/2022
Agência Estilo Estados Unidos	28/12/2012	28/12/2022
Agência Estilo Vila Esperança	24/02/2014	24/02/2024
Agência Estilo Santo Amaro	01/07/2014	30/06/2024
Agência Nova Faria Lima	03/11/2014	02/11/2024
Agência Avenida Portugal	19/11/2014	18/11/2024
Agência Rua Guaipá	19/11/2014	18/11/2024
Agência Osasco	01/04/2015	31/03/2025
Agência Av. Francisco Morato	07/04/2015	06/04/2025
Agência Coronel Quirino	10/04/2015	09/04/2025
Agência Luis Carlos Berrini	08/05/2015	07/05/2025
Agência Joaquim Floriano	02/07/2015	01/07/2025
Agência Estilo Butantã	13/07/2015	12/07/2025
Agência Indianópolis	14/02/2016	13/02/2026
Agência Rua Pires da Mota	04/11/2015	03/11/2025
Agência São Bernardo do Campo	20/01/2016	19/01/2026
Agência Av. Paes Barros	30/05/2016	30/05/2026
Agência Av. Santo Amaro	22/07/2016	22/07/2026
Agência São Miguel	28/08/2017	28/08/2027
Agência Raposo Tavares	10/05/2018	09/05/2028

No dia 17 de dezembro de 2020 o Imóvel pertencente ao Fundo, localizado na Avenida Santo Amaro nº 2.163, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 160.944 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, recebeu o valor de R\$ 3.062 referente objeto de desapropriação parcial para fins de utilidade pública, julgado da Ação de Desapropriação nº 1027076-61.2016.8.26.0053, movida pelo Município perante a 6ª Vara da Fazenda Pública da Capital de São Paulo (“Ação de Desapropriação”).

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8 Gerenciamento de riscos

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e tesouraria de bancos.

O processo de apuração (marcação a mercado) dos ativos dos Fundos administrados pela Votorantim Asset Management - VAM é feito pelo Controlador do Fundo e segue o “Manual de Marcação do Banco do Brasil S.A.”.

O monitoramento das medidas de risco é feito diariamente pela equipe de Risco da VAM e os valores são divulgados para os gestores na periodicidade necessária.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Esse processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

O estabelecimento de limites de concentração e alocação desses ativos é aprovado pelo Comitê Interno de Crédito da VAM, composto por administradores e executivos da Votorantim Asset, com a participação da Diretoria Jurídica Corporativa, Diretoria de Riscos, Produtos, Compliance e Recursos Materiais, Diretoria de Crédito Corporativa, e é realizado semanalmente.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que o Fundo pode ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, por meio de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

O monitoramento do caixa de cada Fundo é realizado pelo sistema proprietário da VAM, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos e necessidades de caixa (via relação aplicação *versus* resgate de cotistas). É por meio desse sistema que é feita a “zeragem” dos caixas, de forma a maximizar o seu retorno.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da VAM diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a VAM, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management - VAM

9 Fatores de risco

Dentre os riscos previstos no regulamento, destacam-se os seguintes:

i) Riscos relativos 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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo;

ii) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

iii) Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

iv) Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

v) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo, objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

vi) Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

vii) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

viii) Riscos tributários

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

ix) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

x) Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

xi) Risco imobiliário

É o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Tal acompanhamento é realizado por empresa de engenharia terceirizada, a qual emite laudos mensais visando ao acompanhamento de custos e prazo de execução que servirão como suporte para os desembolsos a serem realizados pelo Fundo conforme cronograma físico-financeiro inicialmente estabelecido.

10 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados como segue abaixo:

Exercícios findos em	Patrimônio líquido médio	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do fundo (%)
31/12/2020	174.464	112,964651	2,35
31/12/2019	162.458	110,374570	8,49

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Os rendimentos auferidos em cada semestre, como anteriormente informado, são distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos do exercício consideram os seguintes ajustes, conforme abaixo:

Distribuição de Rendimentos	2020	2.019
Lucro líquido dos exercícios	22.665	31.496
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	(4.691)	(11.361)
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária	(48)	(96)
Diferença contábil - receitas e despesas	896	(2.232)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	18.822	17.807
Rendimentos distribuídos	18.499	17.760
% do resultado do exercício distribuído	98,29%	99,73%

12 Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores e no exercício foi observado o preço de fechamento (último dia de negociação do mês) conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de Fechamento
30/12/2020	141,19
30/11/2020	145,24
30/10/2020	147,28
30/09/2020	150,59
31/08/2020	152,49
31/07/2020	146,50
29/05/2020	146,00
30/04/2020	139,49
31/03/2020	127,22
28/02/2020	148,50
31/01/2020	150,69
30/12/2019	140,02

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

13 Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos eram prestados pelo Banco do Brasil, que recebe o equivalente a 0,048% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis. A partir de 23 de março de 2018, os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a taxa de custódia e auditoria totalizou R\$ 72 (em 2019 foi de R\$ 57).

14 Remuneração da Administradora

A Administradora é remunerada com taxa de administração equivalente a 0,60% ao ano, calculada e apropriada diariamente, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, remuneração que é paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, desde o mês que ocorreu a primeira integralização de cotas. Da taxa de administração é deduzida a taxa de custódia descrita na Nota Explicativa nº 11.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, a taxa de administração totalizou R\$ 961 (em 2019 foi de R\$ 979), apresentada na demonstração do resultado – despesa com taxa de administração.

15 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 30 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção. Em até 60 dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou destes contra a Administradora indicando a data de início e da solução final. Até 60 dias após o encerramento do primeiro, o balancete semestral e o relatório da Administradora, elaborados conforme as instruções normativas em vigor. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

16 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%.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19 Operações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício, conforme a seguir:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Disponibilidades:	R\$ 27	Administradora/Gestora
Taxa de administração:	R\$ 961	Administradora/Gestora

20 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As cotas do Fundo serão calculadas e divulgadas nos órgãos reguladores, diariamente. Não houve emissão de novas cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação**31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas (i) até 1.590.000 (um milhão, quinhentos e noventa mil) cotas, com valor unitário inicial para subscrição de R\$ 100,00 (cem reais). As cotas de emissão do Fundo foram distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento, a ser realizada pelos distribuidores.

Não haverá resgate de cotas exceto pela liquidação do Fundo.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo, a Administradora constituirá reserva de contingências, por meio de retenção de até 5% dos recursos que serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos aos cotistas, sendo que a reserva de contingência poderá atingir o valor máximo equivalente a 5% do patrimônio líquido do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2020, a reserva de contingência está apresentada no balanço patrimonial em: Reserva contingência no montante de R\$ 1.237 (2019: R\$1.237).

21 Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da Covid-19, que é uma situação em rápida evolução e que vem, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderá trazer reflexos futuros na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota é divulgada diariamente ao mercado. A administração e a gestão avaliam que até a presente data não foram identificados impactos financeiro relevantes nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020.

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Covid-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de Reais)

22 Eventos Subsequentes

Conforme fato relevante do dia 04 de março de 2021, a Votorantim Asset Management DTVM Ltda, comunica que:

Em decorrência da implantação pela Prefeitura do Município de São Paulo do projeto de mobilidade urbana intitulado “Requalificação da Av. Santo Amaro – Boulevard Santo Amaro” (“Município” e “Projeto”, respectivamente), o Imóvel pertencente ao Fundo, localizado na Avenida Santo Amaro nº 2.163, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 160.944 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, atualmente ocupado pelo Banco do Brasil, será objeto de desapropriação parcial para fins de utilidade pública, tendo em vista o trânsito em julgado da Ação de Desapropriação nº 1027076-61.2016.8.26.0053, movida pelo Município perante a 6ª Vara da Fazenda Pública da Capital de São Paulo (“Ação de Desapropriação”).

O valor total da desapropriação já foi recebido pelo fundo, no montante de R\$ 4.734.

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC 1SP337647/O-4