

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Banrisul Novas
Fronteiras Fundo de Investimento
Imobiliário)
(CNPJ nº 15.570.431/0001-60)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento
Imobiliário)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À

Administradora e aos Cotistas do

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 44.859 mil, representando 91,80% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo.

A mensuração do valor justo desses investimentos é determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira ("laudo de avaliação"), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, projeção de receita de aluguel, baseada em contratos vigentes e dados de mercado, estimativa de vacância ao longo dos anos, projeção de despesas com o imóvel, assim como o valor residual dos imóveis ao final do fluxo. Esse investimento possui risco de distorção, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização.

Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam a:

- Entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- Revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da propriedade para investimento, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 26 de março de 2025, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, a não ser que o Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F



Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII -
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		<u>4.664</u>	<u>9,54%</u>	<u>4.787</u>	<u>8,80%</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>4.069</u>	<u>8,32%</u>	<u>3.876</u>	<u>7,13%</u>
Disponibilidade		<u>6</u>	<u>0,01%</u>	<u>33</u>	<u>0,06%</u>
Banco Conta Movimento		<u>6</u>	<u>0,01%</u>	<u>33</u>	<u>0,06%</u>
Operações Compromissadas	4.1	<u>4.063</u>	<u>8,31%</u>	<u>3.843</u>	<u>7,07%</u>
Letras Financeiras do Tesouro		<u>4.063</u>	<u>8,31%</u>	<u>3.843</u>	<u>7,07%</u>
Realização		<u>595</u>	<u>1,22%</u>	<u>911</u>	<u>1,67%</u>
Aluguéis a Receber		<u>595</u>	<u>1,22%</u>	<u>852</u>	<u>1,56%</u>
Depósito/Bloqueio Judiciais		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>59</u>	<u>0,11%</u>
<u>Não Circulante</u>		<u>44.859</u>	<u>91,80%</u>	<u>51.000</u>	<u>93,80%</u>
Propriedade para Investimento	5	<u>44.859</u>	<u>91,80%</u>	<u>51.000</u>	<u>93,80%</u>
Imóveis Acabados		<u>44.859</u>	<u>91,80%</u>	<u>51.000</u>	<u>93,80%</u>
Total do Ativo		<u>49.523</u>	<u>101,34%</u>	<u>55.787</u>	<u>102,60%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>656</u>	<u>1,34%</u>	<u>1.413</u>	<u>2,60%</u>
Valores a pagar		<u>656</u>	<u>1,34%</u>	<u>1.413</u>	<u>2,60%</u>
Distribuição de rendimentos		<u>529</u>	<u>1,08%</u>	<u>614</u>	<u>1,13%</u>
Laudo de Avaliação		<u>45</u>	<u>0,09%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Taxa de Administração		<u>27</u>	<u>0,06%</u>	<u>27</u>	<u>0,05%</u>
Advogados		<u>25</u>	<u>0,05%</u>	<u>646</u>	<u>1,19%</u>
Consultoria		<u>23</u>	<u>0,05%</u>	<u>23</u>	<u>0,04%</u>
Créditos a Identificar		<u>7</u>	<u>0,01%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Auditoria Externa		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>103</u>	<u>0,19%</u>
Total do Passivo		<u>656</u>	<u>1,34%</u>	<u>1.413</u>	<u>2,60%</u>
Patrimônio Líquido		<u>48.867</u>	<u>100,00%</u>	<u>54.374</u>	<u>100,00%</u>
Cotas subscritas e integralizadas		<u>70.000</u>	<u>143,25%</u>	<u>70.000</u>	<u>128,74%</u>
Custos relacionados à emissão de cotas		<u>(2.545)</u>	<u>-5,21%</u>	<u>(2.545)</u>	<u>-4,68%</u>
Lucros/ (prejuízos) acumulados		<u>561</u>	<u>1,15%</u>	<u>(1.900)</u>	<u>-3,49%</u>
Distribuição de rendimentos		<u>(19.149)</u>	<u>-39,19%</u>	<u>(11.181)</u>	<u>-20,56%</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>49.523</u>	<u>101,34%</u>	<u>55.787</u>	<u>102,60%</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII -
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		2.528	7.694
Aluguéis		8.974	12.216
Condomínios		(7)	-
Seguros		(11)	(15)
Laudo de avaliação		(89)	-
IPTU		(90)	(89)
Manutenção de imóveis		(108)	(95)
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis		(6.141)	(4.323)
Resultado com operações compromissadas	4.I	435	336
Resultado com Notas do Tesouro Nacional		368	88
Resultado com Letras Financeiras do Tesouro		170	336
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		23	10
Despesas tributárias		(126)	(98)
Demais receitas e despesas		603	(550)
Receitas/despesas judiciais		603	(60)
Reversão de provisões		-	(490)
Demais despesas	10	(1.105)	(1.267)
Taxa de administração		(453)	(402)
Consultoria		(315)	(501)
Taxa de custódia		(205)	(204)
Auditoria externa		(80)	(103)
Outras despesas		(52)	(57)
Resultado líquido do exercício		2.461	6.213

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII -
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		70.000	(8.113)	(2.545)	-	59.342
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(11.181)	(11.181)
Resultado líquido do exercício		-	6.213	-	-	6.213
Em 31 de dezembro de 2024	8	70.000	(1.900)	(2.545)	(11.181)	54.374
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(7.968)	(7.968)
Resultado líquido do exercício		-	2.461	-	-	2.461
Em 31 de dezembro de 2025	8	70.000	561	(2.545)	(19.149)	48.867

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII -
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	435	336
Reembolso judicial	18	-
Valores recebidos	7	-
Taxa de administração	(453)	(375)
Consultoria	(315)	(501)
Taxa de custódia	(205)	(204)
Auditoria externa	(183)	(98)
Manutenção de imóveis	(113)	(140)
IPTU	(90)	(89)
Laudo de avaliação	(45)	-
Outras despesas	(40)	(68)
Caixa líquido das atividades operacionais	(984)	(1.139)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	9.231	12.482
Caixa líquido das atividades de investimento	9.231	12.482
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(8.054)	(11.448)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.054)	(11.448)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	193	(105)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.876	3.981
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.069	3.876
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	193	(105)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado e gerido pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 10 de setembro de 2012, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de ativos imobiliários para locação e gestão patrimonial de tais ativos imobiliários, ou ainda, durante o período de composição da carteira de ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e as condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo contratou a JEJ Imóveis Ltda. para prestação de serviços de consultoria imobiliária.

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores.

Os imóveis do Fundo têm a finalidade de servir para a operação de agências bancárias ou outros imóveis de uso comercial dos locatários, quais sejam, Banrisul e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM, como a Instrução CVM nº 516, e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2026.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

3 Descrição das principais políticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) *Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii) *Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração*

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

Ativos e passivos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento. O Fundo não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos aluguéis a receber.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

f) Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis e terrenos são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

g) e) Provisões, ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira decorrentes 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 financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Nesse contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Conta Banco Movimento	6	33
Operações compromissadas	4.063	3.843
Total	4.069	3.876

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são ativos de liquidez imediata e estão assim representados:

	2025	2024
Valor de compra	4.063	3.843
Valor de revenda	4.065	3.845
Taxa da operação (% a.d.)	0,06	0,05
Quantidade de dias (over)	1	2
Garantia	LFT	LFT

5 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

O Fundo detém 100% dos imóveis relacionados abaixo, os quais estão locados ao grupo Banrisul, exceto os imóveis Esteio, São Leopoldo – Capina, Sapucaia do Sul/RS, São Gabriel e Vacaria/RS, que estão vagos em 31/12/2025, pois não tiveram seus contratos renovados junto ao grupo Banrisul. Os imóveis locados são utilizados em todas as atividades bancárias compatíveis com a natureza do grupo Banrisul.

a. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/estágio	Metragem m²	2025	2024
ARROIO DO SAL	74.790	Av. Assis Brasil, 659	Imóvel acabado	421,54	1763	2.004
BELÉM NOVO	169.816	Rua Doutor Cecílio Monza, 1.082	Imóvel acabado	506,29	3231	2.791
CRUZ ALTA	631	Av. Venâncio Aires, 1.745	Imóvel acabado	937,02	3749	6.127
ESTEIO	7.797	Av. Padre Claret, 1.104	Imóvel acabado	475,7	1884	2.310
GENERAL CÂMARA	5.526	Rua José Do Patrocínio, 165	Imóvel acabado	373,3	1071	1.442
PAROBÉ	36.124	Rua Odorico Mosmann, 257	Imóvel acabado	513,03	2359	2.159
QUARAI	4.337	Rua Baltazar Brum, 320	Imóvel acabado	475,7	1764	4.471
RIO GRANDE - CASSINO	13.178	AV Atlântica, 537	Imóvel acabado	403,45	1984	1.331
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	28.843	Rua Maranhão, 280	Imóvel acabado	498,3	1740	2.024
SANTA ROSA - CRUZEIRO	29.031	Av. Flores Da Cunha, 175	Imóvel acabado	503,67	1778	1.885
SÃO GABRIEL	15.002	Av. Júlio de Castilhos, 303	Imóvel acabado	465,43	2085	2.353
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	3.889	Rua Henrique Bier, 1125	Imóvel acabado	568,02	1848	1.689
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	94.526	Av. Tomaz Edison, 2.615	Imóvel acabado	477,94	3061	2.995
SAPIRANGA	25.246	Av. 20 de setembro, 3.755	Imóvel acabado	922,02	4780	4.691

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada
CNPJ: 15.570.431/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/estágio	Metragem m²	2025	2024
SAPUCAIA DO SUL/RS	18.647	Av. João Pereira de Vargas, 1460	Imóvel acabado	418,83	1823	1.927
TAQUARI	16.557	Rua Osvaldo Aranha, 2.396	Imóvel acabado	788,17	3211	3.109
VACARIA/RS	22.527	Av. Moreira Paz, 591	Imóvel acabado	916,54	3086	4.048
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	97.354	Av. do Forte, 1.128	Imóvel acabado	558,7	3642	3.644
Total					44.859	51.000

b. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, em 31 de dezembro de 2025 houve uma desvalorização nas propriedades para investimento no valor de R\$ 6.141 (2024: desvalorização de R\$ 4.323), conforme demonstrado na demonstração do resultado, na rubrica de “Resultado com ajuste a valor justo - imóveis”.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Os imóveis encontram-se contabilizados ao valor justo com base em laudo de avaliação econômica, com data base de dezembro de 2025, elaborado pela Consult e formalmente aprovado pela administradora do Fundo em dezembro de 2025. O laudo atende às exigências e diretrizes da instrução CVM nº 516, quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Exercício 2025					
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador	Método de avaliação
ARROIO DO SAL	dez/25	9,99%	11,10%	(1)	(1)
BELÉM NOVO	dez/25	9,99%	10,90%	(1)	(1)
CRUZ ALTA	dez/25	9,99%	11,40%	(1)	(1)
ESTEIO	dez/25	9,99%	11,10%	(1)	(1)
GENERAL CÂMARA	dez/25	9,99%	11,70%	(1)	(1)
PAROBÉ	dez/25	9,99%	11,30%	(1)	(1)
QUARAI	dez/25	9,99%	11,50%	(1)	(1)
RIO GRANDE - CASSINO	dez/25	10,43%	11,30%	(1)	(1)
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	dez/25	9,99%	11,70%	(1)	(1)
SANTA ROSA - CRUZEIRO	dez/25	9,99%	11,10%	(1)	(1)
SÃO GABRIEL	dez/25	9,99%	10,50%	(1)	(1)
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	dez/25	9,99%	11,70%	(1)	(1)
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	dez/25	9,99%	11,20%	(1)	(1)
SAPIRANGA	dez/25	9,22%	10,30%	(1)	(1)
SAPUCAIA DO SUL/RS	dez/25	9,77%	10,50%	(1)	(1)
TAQUARI	dez/25	9,55%	11,40%	(1)	(1)
VACARIA/RS	dez/25	10,43%	11,40%	(1)	(1)
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	dez/25	9,99%	10,90%	(1)	(1)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Exercício 2024					
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador	Método de avaliação
ARROIO DO SAL	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
BELÉM NOVO	nov/24	9,00%	8,75%	(2)	(1)
CRUZ ALTA	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
ESTEIO	nov/24	10,75%	10,50%	(2)	(1)
GENERAL CÂMARA	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
PAROBÉ	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
QUARAI	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
RIO GRANDE - CASSINO	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
SANTA ROSA - CRUZEIRO	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
SÃO GABRIEL	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	nov/24	10,75%	10,50%	(2)	(1)
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
SAPIRANGA	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
SAPUCAIA DO SUL/RS	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
TAQUARI	nov/24	9,75%	9,50%	(2)	(1)
VACARIA/RS	nov/24	10,75%	10,50%	(2)	(1)
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	nov/24	9,00%	8,75%	(2)	(1)

Avaliador

(1) A Consult Soluções Patrimoniais Ltda., empresa nacional, foi fundada em 1977, com sede em Osasco - SP, especializada em avaliação de imóveis, avaliação de negócios tangíveis e intangíveis e responsável por relevantes projetos que envolvem avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

(2) A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-bretanha.

Não houve impactos significativos na mudança de avaliador.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Metodologia de avaliação

(1) Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.
O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização (“*terminal capital rate*”). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

Premissas

Como principais premissas, são adotadas na avaliação a projeção de receita de aluguel, baseada em contratos vigentes e dados de mercado, estimativa de vacância ao longo dos anos, projeção de despesas com o imóvel, assim como o valor residual dos imóveis ao final do fluxo.

c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para renda
Saldo em 31 de dezembro de 2023	55.323
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	(4.323)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	51.000
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	(6.141)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	44.859

d. Aluguéis a receber

Representa os valores a receber por locação de imóveis, atualizados anualmente com base na variação do IGP-M, como segue:

	2025	2024
Saldo inicial	852	1.117
Aluguéis	8.974	12.216
Recebimento de aluguéis	(9.231)	(12.482)
Saldo final	595	852

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Faixa de vencimento	2025	2024
A vencer em 30 dias	595	851
Total	595	851

(i) Provisão para perdas esperadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foi constituída provisão para perdas esperadas, em função de análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra são segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessário. A análise e a avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e as especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, a mensuração, a avaliação, o monitoramento, o controle e a mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b) Fatores de riscos

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 as aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme a expectativa dos cotistas.

(i) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

(iii) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e às 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.

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

a. Subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo ocorrida em 10 de setembro de 2012, foi composta de 700.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, as quais foram devidamente subscritas e integralizadas perfazendo o montante total de R\$ 70.000 e com custo de emissão no montante de R\$ 2.545.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuições de tais novas cotas.

Não houve subscrição e integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

b. Amortização

As cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos em ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram amortizações.

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

d. Ambiente de negociação das cotas

As cotas são administradas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A – Brasil, bolsa e balcão, sob o ticket BNFS11.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário, relativos aos últimos dia de negociação de cada mês nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
jan/25	74,95	jan/24	121,26
fev/25	72,00	fev/24	120,90
mar/25	70,59	mar/24	120,90
mai/25	72,58	abr/24	121,25
mai/25	71,83	mai/24	119,20
jun/25	76,31	jun/24	118,00
jul/25	73,60	jul/24	117,00
ago/25	73,04	ago/24	119,22
set/25	75,75	set/24	118,50
out/25	74,28	out/24	116,69
nov/25	73,26	nov/24	110,05
dez/25	72,11	dez/24	97,38

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Lucro líquido contábil	2.461	6.213
(+/-) Ajuste a valor justo	6.141	4.323
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	10	339
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(555)	384
Lucro conforme regime de caixa	8.057	11.259
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	7.968	11.181
Rendimentos pagos no exercício atual	8.054	11.448
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior	(614)	(881)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	<u>529</u>	<u>614</u>
	<u>7.968</u>	<u>11.181</u>
Percentual distribuído	98,90%	99,31%

- i. Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/15, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

f. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	69,81	(10,19%)
31 de dezembro de 2024	77,68	10,48%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os prestadores de serviços do Fundo são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição das cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria:	JEJ Imóveis LTDA.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

9 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	453	0,83%	402	0,67%
Consultoria	315	0,57%	501	0,84%
Taxa de custódia	205	0,37%	204	0,34%
Auditoria externa	80	0,15%	103	0,17%
Advogados	25	0,05%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	13	0,02%
Taxa B3/SELIC	10	0,02%	14	0,02%
Taxa ANBIMA	2	0,00%	3	0,01%
Cartório	1	0,00%	1	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Controladoria	-	0,00%	23	0,04%
Outras despesas	-	0,00%	2	0,00%
Total	1.105	2,01%	1.267	2,12%

a. Remuneração do administrador e do custodiante

i. Administrador

A taxa de administração é paga mensalmente e calculada da seguinte forma: (i) valor variável correspondente a 0,40% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo diário, sujeita ao piso de R\$ 20 mensais.

Os valores devidos mensalmente à instituição administradora serão acrescidos de 13,83% (treze inteiros e oitenta e três centésimos por cento), sendo tal percentual referente ao acréscimo dos tributos incidentes sobre a taxa de administração.

A remuneração devida à administradora é calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, até o 2º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da administradora é calculada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à razão de 1/252.

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Adicionalmente, é devido à instituição administradora, a título de taxa de administração, uma remuneração equivalente a R\$ 4 por cada ativo imobiliário adquirido pelo Fundo, limitado a um total de R\$ 96, a ser paga no 1º dia útil do mês subsequente a cada aquisição de ativos imobiliários pelo Fundo.

Adicionalmente, serão acrescidos mensalmente à remuneração acima descrita, de 13,83%, sendo tal percentual referente ao acréscimo dos tributos incidentes sobre a taxa de custódia qualificada.

Os valores fixados em reais serão corrigidos anualmente, todo mês de janeiro, pelo índice IGP-M acumulado no ano anterior, isentos de quaisquer despesas extras e impostos.

A taxa de administração inclui as atividades de controladoria, custódia qualificada dos ativos e escrituração de cotas do Fundo, que são exercidas pela instituição administradora.

ii. Taxa de performance, ingresso e saída

Não há cobrança de taxa de performance, ingresso e saída.

iii. Consultor imobiliário

O Fundo contratou a JEJ Imóveis Ltda. para consultoria profissional especializada na área imobiliária para realizar identificação, análise, seleção, avaliação e negociação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

A remuneração pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ocorre conforme abaixo:

- 4,00% dos valores investidos pelo Fundo na implementação, adaptação e reforma dos ativos imobiliários, pagos em parcela única.
- 3,50% do valor bruto de aluguéis auferidos pelo Fundo, a título de administração das locações e dos ativos mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, pagos mensalmente.

A remuneração do consultor imobiliário é paga diretamente pelo Fundo, até o 2º dia útil do mês subsequente ao vencido.

10 Atos societários

Em 29 de dezembro de 2025: o Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário celebrou novo contrato de locação com o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., referente ao imóvel Agência Vila Ipiranga, localizado em Porto Alegre/RS.

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O contrato possui prazo de 60 meses, com vigência de 14/03/2026 a 13/03/2031, aluguel mensal de R\$ 23.000,00, reajustado anualmente pelo IPCA. A operação marca a migração de contrato atípico (built to suit) para contrato típico, com base em valor justo do imóvel, conforme laudo de avaliação independente.

Adicionalmente, o locatário assumiu a obrigação de pagamento do IPTU. As novas condições contratuais produzirão efeitos apenas após o término do contrato originalmente vigente, em conformidade com o regulamento do Fundo.

Em 23 de maio de 2025, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administradora fiduciária do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII, aprovou nova versão do Regulamento do Fundo, com o objetivo principal de adequação integral à Resolução CVM nº 175/22.

Em 02 de abril de 2025, a Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de administradora do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII, realizou consulta formal aos cotistas, nos termos da regulamentação aplicável, com o objetivo de deliberar sobre a aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

11 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da resolução CVM 175.;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da resolução CVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da resolução CVM 175.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

12 Informações tributárias

A classe, 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%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nº 9 e nº 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora/custodiante	Taxa de administração/custódia

14 Demandas judiciais

Demandas judiciais trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo é responsável solidário em 1 processo de natureza trabalhista, classificada como “perda provável” com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 25 (2024: R\$ 646). Adicionalmente, o Fundo não possui saldo em depósitos judiciais (2024: R\$ 59), referente a essa causa judicial. Conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Valor da causa			Saldo em depósito	
		Valor original	2025	2024	2025	2024
2184150.2016.5.04.0003	Trabalhista	50	-	38	-	9
2183980.2016.5.04.0003	Trabalhista	70	25	291	-	20
2102662.2017.5.04.0021	Trabalhista	50	-	317	-	30
Total		170	25	646	-	59

Segue a composição do saldo apresentado no balanço patrimonial:

Saldo em 31/12/2024	646
(+) Provisão para contingência (*)	25
(-) Baixa por execução de contingência (**)	(646)
Saldo em 31/12/2025	25

(*) Líquido de constituição e reversão de saldos provisionados a maior em relação às execuções ocorridas no exercício.

(**) Baixa de provisões em virtude de alteração de “perda provável” para “perda remota”, com base no prognóstico de consultores jurídicos.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ
36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b. Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, ocorreram as seguintes movimentações na conta de depósitos judiciais:

Saldo em 31/12/2024	59
(-) Baixa por execução de contingência (**)	(59)
Saldo em 31/12/2025	-

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

16 Eventos subsequentes

Em 06 de janeiro de 2026, o Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII celebrou contrato de locação comercial com o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – Banrisul, referente ao imóvel Agência Quaraí, localizado em Quaraí/RS.

O contrato possui prazo de 60 meses, com vigência de 17/05/2026 a 16/05/2031, aluguel mensal de R\$ 13, com reajuste anual pelo IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para maio de 2027. O contrato prevê ainda que o locatário será responsável pelo pagamento do IPTU e demais despesas ordinárias relacionadas ao uso do imóvel.

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF 008.991.207-17