

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Barrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 Barrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores 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, 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 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 60.654 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, 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, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação;
- (ii) Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo das propriedades para investimento, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Crítérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. Durante o exercício corrente, o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 11.933 mil.

A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2015 e alterações posteriores.

Devido a relevância deste assunto e dos critérios de apuração do montante a distribuir, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:



- (i) Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas, avaliando a consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo, com base nos critérios de apuração determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2015, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base;
- (ii) Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o exercício; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios utilizados para apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores 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 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 concluímos 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 Administradora 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 à Administradora 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 a Administradora, 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 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário FII

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

Balancos patrimoniais

Exercício 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		5.082	8,39%	4.775	7,70%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.917	6,12%	3.716	5,36%
Disponibilidades	4.a	14	0,02%	9	0,01%
Conta banco movimento		14	0,02%	9	0,01%
Operações compromissadas	4.a.i	3.903	6,10%	3.707	5,34%
Letras financeiras do tesouro		3.903	6,10%	3.707	5,34%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.165	1,82%	1.059	1,53%
Realização		1.165	1,82%	1.059	1,53%
Contas a receber de alugueis	5.e	1.165	1,82%	1.059	1,53%
Não circulante		60.942	94,80%	66.508	95,04%
Propriedade para investimento	5.a	60.654	94,80%	65.941	95,04%
Imóveis acabados		60.654	94,80%	65.941	95,04%
Despesas antecipadas	15.a	288	0,45%	566	0,82%
Depósito/bloqueio judicial		288	0,45%	566	0,82%
Despesas antecipadas		-	0,00%	1	0,00%
Taxa Anbima		-	0,00%	1	0,00%
Total do ativo		66.024	103,20%	71.283	102,74%
Passivo					
Valores a pagar		2.045	3,20%	1.900	2,74%
Rendimentos a distribuir	8.e	1.053	1,65%	891	1,28%
Contingências judiciais	15.a	728	1,14%	799	1,15%
Auditoria		91	0,14%	82	0,12%
Outros valores a pagar		75	0,12%	75	0,11%
Laudo de avaliação		47	0,07%	-	0,00%
Taxa de administração		28	0,04%	30	0,04%
Consultoria		23	0,04%	23	0,03%
Total passivo		2.045	3,20%	1.900	2,74%
Patrimônio líquido	8	63.979	100,00%	69.383	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		66.024	103,20%	71.283	102,74%

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Composição do resultados dos exercícios			
Propriedades para investimento			
Rendas com aluguéis	5.e	13.293	11.092
Ajuste a valor justo	5.b	(5.287)	(4.190)
Manutenção de imóveis	5.f	(410)	(295)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>7.596</u>	<u>6.607</u>
Outros receitas e despesas			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	469	155
Constituição de contingências judiciais	15.a	(81)	(8)
Ajustes operacionais		(142)	468
Total das receitas		<u>7.842</u>	<u>7.222</u>
Demais despesas			
	10	<u>(1.313)</u>	<u>(1.061)</u>
Taxa de administração e custódia		(609)	(501)
Despesa com consultoria		(466)	(396)
Outras despesas		(238)	(164)
Tributos		(107)	(35)
Auditoria externa		(91)	(82)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(15)
Correios		(11)	(11)
Bolsa de valores		(11)	(10)
Taxa ANBIMA		(3)	(3)
Tarifa bancária		(1)	(1)
Cetip/Selic		(1)	(7)
Resultado líquido dos exercícios		<u><u>6.529</u></u>	<u><u>6.161</u></u>
Quantidade de cotas		700.000	700.000
Resultado líquido por cota (em reais)		<u><u>9,33</u></u>	<u><u>8,80</u></u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário FII

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

Exercício 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucro/Prejuízos acumulados</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>-</u>	<u>5.202</u>	<u>72.657</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	6.161	-	6.161
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(9.435)	-	(9.435)
Reversão de reserva de lucros	-	-	3.274	(3.274)	-
Em 31 de dezembro de 2021	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>-</u>	<u>1.928</u>	<u>69.383</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	6.529	-	6.529
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(11.933)	-	(11.933)
Reversão de reserva de lucros	-	-	1.928	(1.928)	-
Em 31 de dezembro de 2022	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>(3.476)</u>	<u>-</u>	<u>63.979</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário FII

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 dos fluxos de caixa - método direto

Exercício 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	13.187	10.839
Rendas de operações compromissadas	469	155
Despesa com imóveis	(363)	(266)
Deposito judicial	(16)	(159)
Taxa Anbima	(3)	(4)
Despesa B3 Cetip/Selic	(12)	(18)
Taxa CVM	(13)	(15)
Auditoria	(82)	(79)
Despesas tributárias	(107)	(35)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(466)	(419)
Pagamento da taxa de administração	(611)	(498)
Demais recebimentos e pagamentos	(11)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>11.972</u>	<u>9.484</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(11.771)	(9.277)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(11.771)</u>	<u>(9.277)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>201</u>	<u>207</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.716	3.509
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.917	3.716
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>201</u>	<u>207</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“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, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

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 condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora, gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo 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 a 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

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2023.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas 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 equivalentes 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.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) 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 financeiros para fins de mensuração

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Ativos 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 operações compromissadas.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável 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.

f) Propriedade para Investimento

Inicialmente os imóveis 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, bem como as benfeitorias realizadas ao longo do tempo.

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 no resultado 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

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas esperadas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial 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.
- **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.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, 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.

i) Outros ativos e passivos circulante 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).

j) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração do resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disponibilidades	14	9
Operações compromissadas (i)	3.903	3.707
Total	<u>3.917</u>	<u>3.716</u>

(i) Operações compromissadas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valor de compra	3.900	3.707
Valor de revenda	3.903	3.707
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,02
Quantidade de dias (over)	2	1
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$469 (2021: R\$155), o qual foi apropriado como rendas com aplicações em operações compromissadas, conforme demonstrado na demonstração do resultado do exercício, na rubrica de “Outras receitas e despesas”.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

O Fundo detém 100% dos imóveis relacionados abaixo, os quais estão locados ao grupo Banrisul e são utilizados em todas as atividades bancárias compatíveis com a natureza do banco.

a. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m ²	2022	2021
ARROIO DO SAL	74.790	Av. Assis Brasil, 659	Imóvel acabado	421,54	2.045	3.144
BELÉM NOVO	169.816	Rua Doutor Cecílio Monza, 1082	Imóvel acabado	506,29	4.281	3.943
CRUZ ALTA	631	Av. Venâncio Aires, 1745	Imóvel acabado	937,02	5.371	4.570
ESTEIO (*)	7.797	Av. Padre Claret, 1104	Imóvel acabado	475,7	2.752	4.431
GENERAL CÂMARA	5.526	Rua José Do Patrocinio, 165	Imóvel acabado	373,3	1.710	3.220
PAROBÉ	36.124	Rua Odorico Mosmann, 257	Imóvel acabado	513,03	2.901	5.359
QUARAI	4.337	Rua Baltazar Brum,320	Imóvel acabado	475,7	2.562	6.417
RIO GRANDE - CASSINO	13.178	AV Atlântica, 537	Imóvel acabado	403,45	2.916	2.782
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	28.843	Rua Maranhão, 280	Imóvel acabado	498,3	2.527	2.729
SANTA ROSA - CRUZEIRO	29.031	Av. Flores Da Cunha, 175	Imóvel acabado	503,67	2.452	3.322
SÃO GABRIEL	28.661	Av. Julio de Castilhos, 303	Imóvel acabado	465,43	3.625	2.984
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	3.889	Rua Henrique Bier, 1132	Imóvel acabado	568,02	2.620	2.737
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	94.526	Av. Tomaz Edson, quadra 1004	Imóvel acabado	477,94	2.668	1.846
SAPIRANGA	25.246	Av 20 de setembro, 3755	Imóvel acabado	922,02	6.177	5.730
SAPUCAIA DO SUL/RS	18.647	Av. João Pereira de Vargas, 146	Imóvel acabado	418,83	3.050	2.299
TAQUARI	16.557	Rua Osvaldo Aranha, 2396	Imóvel acabado	788,17	4.057	3.114
VACARIA/RS	22.527	Av Moreira Paz, 591	Imóvel acabado	916,54	4.848	3.058
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	97.354	Av. do Forte, 1128	Imóvel acabado	558,7	4.092	4.256
Total					60.654	65.941

(*) Fato relevante emitido pela Administradora do Fundo em 16 de setembro de 2022: Tendo em vista o término do contrato de locação de imóvel não residencial e outras avenças da agência localizada em Esteio/RS no mês de setembro de 2023, recebemos nesta data a formalização do locatário manifestando sua ausência de interesse em renovar a locação da respectiva agência, pelo Fundo. Deste modo, o recebimento dos valores a título de aluguel do respectivo locatário será interrompido a partir de setembro de 2023, representando um decréscimo de 4,45364% por cota na receita imobiliária recebida mensalmente a partir da respectiva data, levando em consideração o rendimento distribuído em agosto de 2022. Tal imóvel representa 4,37% da área bruta locável do Fundo. O Administrador e o Consultor

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Imobiliário estão envidando todas as medidas necessárias para a preservação dos direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, bem como buscando alternativas para recolocação do imóvel, visando recuperar as receitas que deixarão de ser recebidas.

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 2022 houve uma desvalorização nas propriedades para investimento no valor de R\$ 5.287 (2021: -R\$ 4.190), conforme demonstrado na demonstração do resultado, na rubrica de “Ajuste a valor justo”.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os imóveis estavam 100% locados e encontravam-se contabilizados ao valor justo, com base em laudo de avaliação econômica, emitido em 30 de dezembro de 2022 (2021: 6 de dezembro de 2021), pela empresa Consult Soluções Patrimoniais Ltda., utilizando as normas de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e número referencial NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4, e, formalmente aprovado pela administradora do Fundo em dezembro de 2022.

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

Foi utilizado o “Método da Renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo, para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo, o valor locativo das unidades e de venda dos terrenos dos empreendimentos, e, o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Exercício 2022				
Denominação	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto	Taxa de Capitalização	Taxa de vacância (*)
ARROIO DO SAL	2031	9,43%	7,91%	7,00%
BELÉM NOVO	2031	9,43%	7,91%	7,00%
CRUZ ALTA	2031	9,43%	7,91%	7,00%
ESTEIO	2031	9,43%	8,17%	7,00%
GENERAL CÂMARA	2031	9,43%	8,17%	7,00%
PAROBÉ	2031	9,43%	8,17%	7,00%
QUARAI	2031	9,43%	8,17%	7,00%
RIO GRANDE - CASSINO	2031	9,43%	8,17%	7,00%
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	2031	9,43%	8,17%	7,00%
SANTA ROSA - CRUZEIRO	2031	9,43%	7,91%	7,00%

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário**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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

SÃO GABRIEL	2031	9,43%	8,17%	7,00%
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SAPIRANGA	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SAPUCAIA DO SUL/RS	2031	9,43%	7,91%	7,00%
TAQUARI	2031	9,43%	7,91%	7,00%
VACARIA/RS	2031	9,43%	8,17%	7,00%
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	2031	9,43%	7,91%	7,00%

Exercício 2021				
Denominação	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto	Taxa de Capitalização	Taxa de vacância (*)
ARROIO DO SAL	2031	7,46	7,54	7,00
BELÉM NOVO	2031	7,46	7,78	7,00
CRUZ ALTA	2031	7,46	7,78	7,00
ESTEIO	2031	7,46	7,78	7,00
GENERAL CÂMARA	2031	7,46	7,78	7,00
PAROBÉ	2031	7,46	7,54	7,00
QUARAI	2031	7,46	7,78	7,00
RIO GRANDE - CASSINO	2031	7,46	7,78	7,00
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	2031	7,46	7,78	7,00
SANTA ROSA - CRUZEIRO	2031	7,46	7,78	7,00
SÃO GABRIEL	2031	7,46	7,54	7,00
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	2031	7,46	7,54	7,00
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	2031	7,46	7,54	7,00
SAPIRANGA	2031	7,46	7,78	7,00
SAPUCAIA DO SUL/RS	2031	7,46	7,54	7,00
TAQUARI	2031	7,46	7,54	7,00
VACARIA/RS	2031	7,46	7,54	7,00
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	2031	7,46	7,54	7,00

(*) A taxa de vacância é considerada a partir do 5º ano projetado do fluxo de caixa descontado para o “Método da Renda”.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

c. Coberturas de seguros

Os imóveis detidos pelo Fundo para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração, conforme definidos pelo consultor imobiliário, nos termos do regulamento. Desta forma, o Fundo contratou a seguinte seguradora: Tokio Marine Seguradora S.A. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve despesas com seguros no montante de R\$ 8 (2021: R\$ 13), contabilizadas na demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Despesas com imóveis”, conforme descrito na Nota Explicativa no 5.f.

d. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Imóveis para renda	
Saldo em 31.12.2020	70.131
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(4.190)
Saldo em 31.12.2021	65.941
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(5.287)
Saldo em 31.12.2022	60.654

e. Aluguéis a receber

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>806</u>
Rendas de aluguéis	11.092
Recebimentos de aluguéis	(10.839)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>1.059</u>
Rendas de aluguéis	13.293
Recebimentos de aluguéis	(13.187)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.165</u>

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Faixa de vencimento	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A vencer em 30 dias	1.165	1.059
Total	<u>1.165</u>	<u>1.059</u>

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(i) Provisão para perdas esperadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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.

f. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2022	2021
IPTU	86	70
Manutenção e conservação	238	156
Laudo de avaliação	76	56
Condomínios	2	-
Seguro	8	13
Total	410	295

g. Reversão de provisões operacionais

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 60, referente a reversão de provisões operacionais, que em 2020 estava contabilizado na rubrica “Outros valores a pagar”, referente ao sinistro de seguro da agência localizada na Rua José do Patrocínio, 165 – Centro – General Câmara / RS, conforme demonstrado quadro de demonstração dos resultados a rubrica “Reversão de provisões operacionais”.

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 segregadas 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 necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e 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 aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme 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 de 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.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem 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.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(iii) 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.

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 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.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8 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.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá os termos e 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 2022 e 2021.

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 2022 e 2021 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 quotas

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.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

2022		2021	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2022	126,01	29/01/2021	126,68
25/02/2022	124,75	26/02/2021	123,90
31/03/2022	119,51	31/03/2021	124,00
29/04/2022	118,50	30/04/2021	122,95
31/05/2022	119,89	31/05/2021	124,29
30/06/2022	117,48	30/06/2021	127,25
29/07/2022	117,30	30/07/2021	127,04
31/08/2022	120,39	31/08/2021	125,91
30/09/2022	124,50	30/09/2021	121,11

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

31/10/2022	127,80	29/10/2021	122,41
30/11/2022	122,00	30/11/2021	120,98
29/12/2022	122,96	30/12/2021	126,85

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 compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2022	2021
Lucro líquido contábil	6.529	6.160
(+/-) Ajuste a valor justo	5.287	4.190
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(257)	(757)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	413	(113)
Lucro conforme regime de caixa	11.972	9.481
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	11.933	9.435
Rendimentos pagos do exercício atual	11.771	9.277
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	(891)	(733)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	1.053	891
	11.933	9.435
Percentual distribuído	99,67%	99,51%

- Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/15, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora, considerando os efeitos da reunião do colegiado nº 17/2022, da Comissão de Valores Mobiliários, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base. 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 2022.
- A parcela de R\$ 891 foi liquidada em 14 de janeiro de 2022 (R\$ 733 foi liquidada em 15 de janeiro de 2021).

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- iii. A parcela de R\$ 1.053 foi liquidada em 13 de janeiro de 2023 (R\$ 891 foi liquidada em 14 de janeiro de 2022).

f. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2022	91,40	9,50%
31 de dezembro de 2021	99,12	8,52%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2022		2021	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	609	0,87%	501	0,69%
Despesas com consultoria	466	0,67%	396	0,54%
Auditoria externa	91	0,13%	82	0,11%
Tributos (*)	107	0,15%	35	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	15	0,02%
Correios	11	0,02%	11	0,02%
Bolsa de valores	11	0,02%	10	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	3	0,00%
Tarifa bancária	1	0,00%	1	0,00%
Cetip/Selic	1	0,00%	7	0,01%
Total	1.313	1,87%	1.061	1,45%
Patrimônio líquido médio		69.868		73.096

(*) Refere-se a retenção de IR sobre rendimentos de aplicações financeiras de natureza não imobiliária.

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.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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.

A Taxa de Administração inclui as atividades de controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo, que serão exercidas pela Instituição Administradora.

Adicionalmente, serão acrescidos mensalmente à remuneração acima descrita 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 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; e

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- 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.

11 Atos societários

- Em carta consulta formal aos cotistas do fundo de investimento, datada em 31 de março de 2022, a administradora solicita aos cotistas seu posicionamento a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.
- Em termo de apuração de resultado da consulta formal aos cotistas de fundo de investimento, datado em 5 de maio de 2022, foi oficializada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.
- Em carta consulta formal aos cotistas do fundo de investimento, datada em 01 de abril de 2021, a administradora solicita aos cotistas seu posicionamento a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.
- Em termo de apuração de resultado da consulta formal aos cotistas de fundo de investimento, datado em 4 de maio de 2021, foi oficializada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

12 Política de divulgação das informações

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

- Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - as demonstrações financeiras;
 - o relatório do auditor independente; e
 - o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- 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 Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

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%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, 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 retido 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 1.585, 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%.

14 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 2021 e de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	2022		2021	
			Despesa	Passivo	Despesa	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	609	28	501	30
JEJ Imóveis LTDA.	Consultoria	Despesa com consultoria	466	23	396	23

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário**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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15 Demandas judiciais**a. Demandas judiciais trabalhistas**

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo é responsável solidário em 7 reclamações de natureza trabalhista (2022: 10), classificadas como “perda provável”, com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 728 (2021: R\$ 799). Adicionalmente, o Fundo efetuou depósitos judiciais, no montante de R\$ 288 (2021: R\$ 566), referentes a essas causas judiciais. Conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa			Saldo em depósito	
			Valor original	Valor atualizado		2022	2021
				2022	2021		
0021841-50.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	31	28	10	30
0021881-26.2016.5.04.0005	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	41	36	40	77
0021876-71.2016.5.04.0015	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	80	-	70	-	37
0020452-27.2017.5.04.0025	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	21	19	15	45
0021839-80.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	70	241	213	20	20
0021874-16.2016.5.04.0011	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	-	45	-	60
0021874-31.2016.5.04.0006	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	-	42	-	58
0021933-95.2016.5.04.0013	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	65	58	16	34
0021026-62.2017.5.04.0021	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	146	129	30	48
0020265-82.2017.5.04.0004	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	60	183	159	157	157
Total			380	728	799	288	566

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário**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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Segue a composição do saldo apresentado no balanço patrimonial:

Saldo final em 2020	791
(+) Provisão para contingência	8
Saldo final em 2021	799
(-)Baixa por execução de contingência (*)	(152)
(+) Provisão para contingência (**)	81
Saldo final em 2022	728

(*) Refere-se a causas judiciais executadas no exercício, provisionadas pelo montante de R\$ 157.

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

b. Demandas judiciais cíveis

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo é responsável solidário em 2 reclamações de natureza cível e judicial, classificadas como “perda possíveis”, com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 61. Adicionalmente, o Fundo não efetuou depósitos judiciais, conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa		
			Valor original	Valor atualizado 2022	Valor atualizado 2021
071/1.17.0000141-7 (0000307-80.2017.8.21.0071)	Cível	Réu	27	61	59

c. Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022, ocorreram as seguintes movimentações na conta de depósitos judiciais:

Saldo em 2020	-
(+) Reversão de depósitos judiciais (*)	408
(+) Deposito judicial	158

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Saldo em 2021	566
(-) Ajustes operacionais	(142)
(-) Baixa por execução contingência	(152)
(+) Depósito judicial	16
Saldo final em 2022	288

16 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 por KPMG Auditores Independentes Ltda. 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.

17 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18 Eventos subsequentes

Em 28 de março de 2023, o colegiado da Comissão de Valores Mobiliários, aprovou a resolução CVM 181, que promove alterações pontuais e prorroga o início de vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17