
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.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as 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.

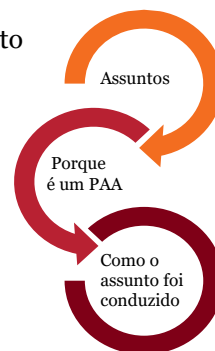
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (e) e 5)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento em propriedades para investimento mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, pelo fluxo de caixa projetado dos ativos.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade do modelo e das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 26 de março de 2024, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades 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 de uma 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 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.



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

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

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

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 pela governança, 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, 26 de março de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

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

Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2024		2023	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		4.728	8,69%	5.098	8,59%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.876	7,13%	3.981	6,71%
Disponibilidades	4.a	33	0,06%	13	0,02%
Conta banco movimento		33	0,06%	13	0,02%
Operações compromissadas	4.a.i	3.843	7,07%	3.968	6,69%
Letras financeiras do tesouro		3.843	7,07%	3.968	6,69%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		852	1,56%	1.117	1,88%
Aluguéis a receber		852	1,56%	1.117	1,88%
Contas a receber de aluguéis	5.e	852	1,56%	1.117	1,88%
<u>Não circulante</u>		51.059	93,91%	55.480	93,49%
Propriedade para investimento	5.a	51.000	93,80%	55.323	93,23%
Imóveis acabados		51.000	93,80%	55.323	93,23%
Despesas antecipadas		59	0,11%	157	0,26%
Depósito/bloqueio judicial		59	0,11%	157	0,26%
Total do ativo		55.787	102,60%	60.578	102,08%
Passivo					
Valores a pagar		1.413	2,60%	1.236	2,08%
Contingências judiciais	15.a	646	1,19%	205	0,35%
Lucros a distribuir		614	1,13%	881	0,00%
Auditoria		103	0,19%	98	0,17%
Taxa de administração		27	0,05%	0	0,00%
Consultoria		23	0,04%	22	0,04%
Laudo de avaliação		0	0,00%	30	0,05%
Total passivo		1.413	2,60%	1.236	2,08%
Patrimônio líquido	8	54.374	100,00%	59.342	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		70.000	128,74%	70.000	117,96%
Gastos com colocação de cotas		(2.545)	-4,68%	(2.545)	-4,29%
Lucro/prejuízos acumulados		(13.081)	-24,06%	(8.113)	-13,67%
Total do passivo e patrimônio líquido		55.787	102,60%	60.578	102,08%

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	2024	2023
Composição do resultados dos exercícios			
Propriedades para investimento			
Rendas com aluguéis	5.e	12.216	13.665
Ajuste a valor justo	5.b	(4.323)	(5.331)
Manutenção de imóveis	5.f	(199)	(593)
Resultado líquido de propriedades para investimento		7.694	7.741
Outros ativos financeiros	4.a.i	336	398
Resultado com operações compromissadas		336	398
Resultado líquido de outros ativos financeiros	4.a.i	336	398
Outras receitas e despesas	5.g	(550)	431
Receitas/despesas judiciais		(60)	354
Reversão de provisões		(490)	77
Total das receitas		7.480	8.570
Demais despesas	10	(1.267)	(1.218)
Despesa com consultoria		(501)	(483)
Taxa de administração		(402)	(468)
Custódia		(204)	(139)
Auditoria externa		(103)	(98)
Outras despesas		(57)	(30)
Resultado líquido dos exercícios		6.213	7.352
Quantidade de cotas		700.000	700.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		8,88	10,50

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucro/prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	70.000	(2.545)	(3.476)	63.979
Resultado líquido do exercício	-	-	7.352	7.352
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(11.989)	(11.989)
Em 31 de dezembro de 2023	70.000	(2.545)	(8.113)	59.342
Resultado líquido do exercício	-	-	6.213	6.213
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(11.181)	(11.181)
Em 31 de dezembro de 2024	70.000	(2.545)	(13.081)	54.374

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	12.482	13.713
Resultado de operações compromissadas	336	398
Despesa com consultoria	(501)	(483)
Taxa de administração	(375)	(635)
Despesa com imóveis	(229)	(589)
Custódia	(204)	(19)
Auditoria externa	(98)	(91)
Despesas com contingência	(13)	(38)
Outras despesas	(55)	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.343	12.199
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos pagos	(11.448)	(12.161)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(11.448)	(12.161)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(105)	64
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.981	3.917
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.876	3.981
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(105)	64

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 2024 e 2023

(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.

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 no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM 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.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e pela Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 26 de março de 2025.

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 as 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 2024 e 2023, 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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados 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.

e) 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.

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.

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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).

h) Resultado líquido por cota

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

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 2024 e 2023 estão assim representados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Disponibilidades	33	13
Operações compromissadas (i)	3.843	3.968
Total	<u>3.876</u>	<u>3.981</u>

(i) Operações compromissadas

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Valor de compra	3.843	3.968
Valor de revenda	3.845	3.966
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,04
Quantidade de dias (over)	2	2
Garantia	LFT	LFT

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 2024 e 2023

(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. Os imóveis são utilizados em todas as atividades bancárias compatíveis com a natureza do banco.

a. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/estágio	Metragem m²	2024	2023
ARROIO DO SAL	74.790	Av. Assis Brasil, 659	Imóvel acabado	421,54	2.004	1.656
BELÉM NOVO	169.816	Rua Doutor Cecílio Monza, 1.082	Imóvel acabado	506,29	2.791	3.907
CRUZ ALTA	631	Av. Venâncio Aires, 1.745	Imóvel acabado	937,02	6.127	5.043
ESTEIO (*)	7.797	Av. Padre Claret, 1.104	Imóvel acabado	475,7	2.310	2.432
GENERAL CÂMARA	5.526	Rua José Do Patrocínio, 165	Imóvel acabado	373,3	1.442	1.510
PAROBÉ	36.124	Rua Odorico Mosmann, 257	Imóvel acabado	513,03	2.159	2.417
QUARAI	4.337	Rua Baltazar Brum,320	Imóvel acabado	475,7	4.471	2.436
RIO GRANDE - CASSINO	13.178	AV Atlântica, 537	Imóvel acabado	403,45	1.331	2.724
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	28.843	Rua Maranhão, 280	Imóvel acabado	498,3	2.024	2.139
SANTA ROSA - CRUZEIRO	29.031	Av. Flores Da Cunha, 175	Imóvel acabado	503,67	1.885	2.263
SÃO GABRIEL	28.661	Av. Júlio de Castilhos, 303	Imóvel acabado	465,43	2.353	3.308
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	3.889	Rua Henrique Bier, 1125	Imóvel acabado	568,02	1.689	2.361
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	94.526	Av. Tomaz Edison, 2.615	Imóvel acabado	477,94	2.995	2.273
SAPIRANGA	25.246	Av. 20 de setembro, 3.755	Imóvel acabado	922,02	4.691	5.961
SAPUCAIA DO SUL/RS	18.647	Av. João Pereira de Vargas, 1460	Imóvel acabado	418,83	1.927	2.823
TAQUARI	16.557	Rua Osvaldo Aranha, 2.396	Imóvel acabado	788,17	3.109	3.703
VACARIA/RS	22.527	Av. Moreira Paz, 591	Imóvel acabado	916,54	4.048	4.428
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	97.354	Av. do Forte, 1.128	Imóvel acabado	558,7	3.644	3.940
Total					51.000	55.323

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 2024 houve uma desvalorização nas propriedades para investimento no valor de R\$ 4.323 (2023: - R\$ 5.331), conforme demonstrado na demonstração do resultado, na rubrica de “Ajuste a valor justo”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de ocupação dos imóveis estava em 88,89%, devido ao encerramento do contrato de aluguel da unidade localizada na cidade de Campina, São Leopoldo/RS (2023: a taxa de ocupação era de 94,44%). Os imóveis encontram-se contabilizados ao valor justo com base em laudo de avaliação econômica, com data base de novembro de 2024 (2023: dezembro) pela Binswanger, utilizando as normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o número referencial NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4, e, formalmente aprovado pela administradora do Fundo em dezembro de 2024.

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Exercício 2024						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
ARROIO DO SAL	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
BELÉM NOVO	nov/24	9,00%	8,75%	3,00%	(1)	(1)
CRUZ ALTA	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
ESTEIO	nov/24	10,75%	10,50%	3,00%	(1)	(1)
GENERAL CÂMARA	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
PAROBÉ	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
QUARAI	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
RIO GRANDE - CASSINO	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
SANTA ROSA - CRUZEIRO	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
SÃO GABRIEL	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	nov/24	10,75%	10,50%	3,00%	(1)	(1)
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
SAPIRANGA	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
SAPUCAIA DO SUL/RS	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
TAQUARI	nov/24	9,75%	9,50%	3,00%	(1)	(1)
VACARIA/RS	nov/24	10,75%	10,50%	3,00%	(1)	(1)
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	nov/24	9,00%	8,75%	3,00%	(1)	(1)

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Exercício 2023						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
ARROIO DO SAL	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
BELÉM NOVO	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
CRUZ ALTA	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
ESTEIO	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
GENERAL CÂMARA	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
PAROBÉ	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
QUARAI	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
RIO GRANDE - CASSINO	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
SANTA ROSA - CRUZEIRO	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
SÃO GABRIEL	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
SAPIRANGA	dez/23	9,08%	8,00%	7,00%	(2)	(1)
SAPUCAIA DO SUL/RS	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
TAQUARI	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
VACARIA/RS	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	dez/23	9,08%	7,69%	7,00%	(2)	(1)

Avaliador

(1) 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

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

(2) 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.

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.

c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para renda
Saldo em 31.12.2022	60.654
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(5.331)
Saldo em 31.12.2023	55.323
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(4.323)
Saldo em 31.12.2024	51.000

d. 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 2023	1.117
Rendas de aluguéis	12.216
Recebimentos de aluguéis	(12.482)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	852

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Faixa de vencimento	2024	2023
A vencer em 30 dias	852	1.117
Total	852	1.117

(i) Provisão para perdas esperadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 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,

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 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 2024 e 2023.

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 2024 e 2023 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.

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário, relativos aos últimos dia de negociação de cada mês nos exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
jan/24	120,75	jan/23	123,06
fev/24	121,98	fev/23	121,73
mar/24	122,30	mar/23	113,71
abr/24	120,53	abr/23	117,7
mai/24	118,97	mai/23	119,95
jun/24	118,91	jun/23	118,64
jul/24	121,00	jul/23	122,39
ago/24	119,60	ago/23	122,51
set/24	117,50	set/23	122,64
out/24	112,00	out/23	122,69
nov/24	97,55	nov/23	122,88
dez/24	100,00	dez/23	122,42

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.

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2024	2023
Lucro líquido contábil	6.213	7.352
(+/-) Ajuste a valor justo	4.323	5.331
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	339	(699)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	384	221
Lucro conforme regime de caixa	11.259	12.225
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	11.181	11.989
Rendimentos pagos do exercício atual	11.448	12.161
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	(881)	(1.053)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	614	881
	11.181	11.989
Percentual distribuído	99,31%	98,07%

- i. Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 2024.
- ii. A parcela de R\$ 881 liquidada em 13 de janeiro de 2024 (R\$1.053 foi liquidada em 13 de janeiro de 2023)
- iii. A parcela de R\$ 614 foi liquidada em 15 de janeiro de 2025 (R\$ 881 foi liquidada em 13 de janeiro de 2024).

f. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2024	77,68	10,48%
31 de dezembro de 2023	84,77	11,79%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

8 Prestadores de serviços

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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.

9 Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Despesas com consultoria	501	0,84%	483	0,75%
Taxa de administração	402	0,67%	607	0,94%
Custódia	204	0,34%	0	0,00%
Auditoria externa	103	0,17%	98	0,15%
Controladoria	23	0,04%	0	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	13	0,02%
Bolsa de valores	13	0,02%	12	0,02%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	3	0,00%
Outras despesas operacionais	2	0,00%	0	0,00%
Cetip/selic	1	0,00%	0	0,00%
Cartório	1	0,00%	0	0,00%
Tarifa bancária	1	0,00%	1	0,00%
Advogados	0	0,00%	1	0,00%
Total	1.267	2,12%	1.218	1,88%
Patrimônio líquido médio	59.833		64.352	

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

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 JEI 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.

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

Conforme fato relevante informado em 30 de dezembro de 2024:

O fundo informou aos cotistas e ao mercado que em atendimento ao previsto no artigo 29 do “Anexo Complementar VI - Regras e Procedimentos para Fundos de Investimento Imobiliário do Manual de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (Anexo VI)”, passará a ser classificado como “Tijolo”, com a subclassificação “Tijolo - Renda”, tipo de gestão “Gestão Ativa” e critério de classificação “Varejo” de acordo com o previsto no art. 27 da referida norma.

Conforme consulta formal aos cotistas, encerrada em 27 de abril de 2024, foi deliberado:

Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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:

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- 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.

12 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 art. 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, 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 art. 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 art. 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 que 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 art. 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%.

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 2024 e de 2023 não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	2024		2023	
			Despesa	Passivo	Despesa	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	402	27	607	0

14 Demandas judiciais

A. Demandas judiciais trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo é responsável solidário em 3 processos de natureza trabalhista, classificada como “perda provável” com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 646 (2023: R\$ 205) e 2 processos classificados como “perda possível” no montante de 4.476. Adicionalmente, o Fundo possui saldo em depósitos judiciais, no montante de R\$ 59 (2023: R\$ 157), referente a essa causa judicial. Conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa			Saldo em depósito	
			Valor original	Valor atualizado			
				2024	2023		
0021841-50.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	38	-	9	-
0021839-80.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	70	291	-	20	-
0021026-62.2017.5.04.0021	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	317	-	30	-
Total			160	646	-	59	-

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Segue a composição do saldo apresentado no balanço patrimonial:

Saldo final em 2022	728
(+) Provisão para contingência (*)	22
(-) Baixa por execução de contingência (**)	(545)
Saldo final em 2023	205
(+) Provisão para contingência (*)	645
(-) Baixa por execução de contingência (**)	(204)
Saldo final em 2024	646

(*) 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.

b. Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, ocorreram as seguintes movimentações na conta de depósitos judiciais:

Saldo final em 2022	288
(-) Ajustes operacionais	38
(-) Baixa por execução de contingência	(169)
Saldo final em 2023	157
(-) Baixa por execução de contingência	(157)
(+) Depósito judicial	59
Saldo final em 2024	59

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela 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.

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF 008.991.207-17