

---

***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 2017*

*e relatório do auditor independente*



## *Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras*

À Administradora e aos Cotistas  
Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### 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 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

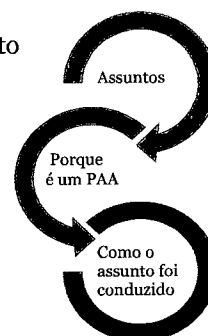
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 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 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 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 (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 do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras do Fundo 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
<p><b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(g) e 5)</b></p> <p>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 elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.</p> <p>A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para classificação, mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.</p> <p>Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.</p>

#### Outros assuntos

##### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 30 de março de 2017, sem ressalvas.



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

#### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 administração do Fundo 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 amortizar ou 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 nas 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 do Fundo.



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

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como o mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 03 de abril de 2018

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054992/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.)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<b>Circulante</b>		<b>5.218</b>	<b>8,34</b>	<b>5.273</b>	<b>8,43</b>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3e	11	0,02	3.149	0,03
Disponibilidade		11	0,02	17	0,03
Operações compromissadas	4a	3.302	5,28	3.132	5,00
Letras Financeiras do Tesouro		3.302	5,28	3.132	5,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	653	1,04	643	1,03
Aluguéis a receber		653	1,04	643	1,03
Despesas antecipadas	7	1.250	2,00	1.481	2,37
Valores a receber		2	0,00	0	-
<b>Não Circulante</b>		<b>58.133</b>	<b>92,93</b>	<b>58.099</b>	<b>92,89</b>
Propriedade para investimento	5a	58.133	92,93	58.099	92,89
Imóveis acabados		58.133	92,93	58.099	92,89
<b>Total do ativo</b>		<b>63.351</b>	<b>101,27</b>	<b>63.372</b>	<b>101,32</b>
<b>Circulante</b>		<b>792</b>	<b>1,27</b>	<b>823</b>	<b>1,32</b>
Rendimentos a distribuir		522	0,83	500	0,80
Taxa de Administração		27	0,04	27	0,04
Outras despesas a pagar		244	0,39	296	0,47
<b>Total do passivo</b>		<b>792</b>	<b>1,27</b>	<b>823</b>	<b>1,32</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>62.558</b>	<b>100,00</b>	<b>62.549</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		70.000	111,90	70.000	111,91
Gastos com colocação de cotas		(2.545)	(4,07)	(2.545)	(4,07)
Rendimentos distribuídos		(23.946)	(38,28)	(17.431)	(27,87)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(5.038)	(8,05)	(5.033)	(8,05)
Lucros acumulados		24.087	38,50	17.558	28,07
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>63.351</b>	<b>101,27</b>	<b>63.372</b>	<b>101,32</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Rendas de Aluguéis		7.890	6.035
Ajuste ao Valor Justo		(5)	(4.463)
Despesas com Manutenção e Conservação		(288)	(315)
Outras despesas de imóveis		(141)	(155)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u>7.597</u>	<u>1.257</u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>4</b>		
Rendas com aplicações em operações compromissadas		313	683
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		-	26
Outras Receitas/Despesas Operacionais		-	38
<b>Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros</b>		<u>313</u>	<u>747</u>
<b>Outras Despesas</b>	<b>10</b>	<u>(1.386)</u>	<u>(954)</u>
Outras Despesas Operacionais		(672)	(324)
Taxa de Administração		(364)	(356)
Advogados		(280)	(60)
Despesas Tributárias		(71)	(214)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<u>6.524</u>	<u>1.050</u>
Quantidade de cotas integralizadas		700.000	700.000
<b>Lucro por cota integralizada (em reais)</b>		<u>9,32</u>	<u>1,50</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante 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.)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>70.000</b>	<b>(2.545)</b>	<b>(570)</b>	<b>12.045</b>	<b>(11.790)</b>	<b>67.140</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.050	-	1.050
Ajuste de avaliação a valor justo (propriedade para investimento)	-	-	(4.463)	4.463	-	-
(-) Apropriação de rendimentos no exercício	-	-	-	-	(5.641)	(5.641)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>70.000</b>	<b>(2.545)</b>	<b>(5.033)</b>	<b>17.558</b>	<b>(17.431)</b>	<b>62.549</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.524	-	6.524
Ajuste de avaliação a valor justo (propriedade para investimento)	-	-	(5)	5	-	-
(-) Apropriação de rendimentos no exercício	-	-	-	-	(6.515)	(6.515)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>70.000</b>	<b>(2.545)</b>	<b>(5.038)</b>	<b>24.087</b>	<b>(23.946)</b>	<b>62.558</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante 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.)

## Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	7.809	5.756
Rendas de operações compromissadas	313	683
Pagamento da taxa de administração	(364)	(356)
Venda de cotas de fundos de investimento	-	262
Pagamentos de consultoria imobiliária	(275)	(163)
Despesas tributárias	(71)	(209)
Demais despesas administrativas e operacionais	(716)	(584)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>6.696</b></u>	<u><b>5.389</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Gastos capitalizados com propriedades para investimento acabadas	(39)	(912)
Gastos capitalizados com propriedades para investimento em construção	-	(6.770)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(39)</b></u>	<u><b>(7.682)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos pagos	(6.493)	(5.141)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(6.493)</b></u>	<u><b>(5.141)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>164</b></u></u>	<u><u><b>(7.434)</b></u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.149	10.583
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.313	3.149
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>164</b></u></u>	<u><u><b>(7.434)</b></u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(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.

As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos são exercidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Os imóveis do Fundo tem 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 imobiliário, 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 imobiliário.

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.

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apuração de resultados**

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

#### **b. 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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

#### **c. 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:

- 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 cotas de fundos investidos e títulos públicos federais.
- Empréstimos e recebíveis: 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 pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por aluguéis a receber.

##### **iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos depósitos à vista e operações compromissadas.

Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelas cotas de fundos de investimento.

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

#### **d. Caixa e equivalentes de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e operações compromissadas no montante de R\$ 3.313 e R\$ 3.149, respectivamente.

#### **e. 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).

#### **f. 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **g. Propriedade para investimento**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos. 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.

- (i) Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo 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

## 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.)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

#### h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão relacionadas às propriedades para investimento, descritas no item (g), e a provisão para perdas, sempre que houver evidência de redução no valor recuperável, dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução no 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.

#### i. Lucro por cota

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

#### j. Reclassificação para melhor comparabilidade

Alguns saldos das demonstrações financeiras de 2016 foram reclassificados para melhor comparabilidade com os saldos apresentados em 2017.

### 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

#### a. Operações compromissadas

	2017			2016		
	Qtde	Vcto	Valor de mercado	Qtde	Vcto	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	357	02/01/2018	3.302	372	02/01/2017	3.132
<b>Total</b>	<b>357</b>		<b>3.302</b>	<b>372</b>		<b>3.132</b>

### 5 Propriedades para investimento

#### a. Imóveis para 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.)

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O Fundo detem 100% dos imóveis abaixo relacionados, os quais estão locados ao Grupo Banrisul e são utilizados em todas as atividades bancárias compatíveis com a natureza de Banco oficial organizado sob a forma múltipla.

Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Matrícula	Área Construída	Saldo contábil	
				2017	2016
Av. Assis Brasil, 659 - Arroio do Sal / RS	540	74.790	421,54	2.326	2.334
Rua Dr. Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo - Porto Alegre / RS	2.215,16	169.816	506,29	3.551	3.522
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	871,03	7.797	475,7	2.775	2.742
Rua Odorico Mosmann, 257 - Parobé / RS	480	36.124	513,03	3.207	3.238
Av. Atlantica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	370,8	13.178	403,45	2.717	2.722
Rua Maranhão, 280 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	224,96	28.843	498,3	2.606	2.653
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	450	29.031	503,67	2.487	2.498
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	826,24	15.002	465,43	3.349	3.323
Av. Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	711	3.889	477,94	2.815	2.783
Av. Tomaz Edison, 2.615 - Scharlau - São Leopoldo / RS	664,8	76.048	568,02	3.107	3.095
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Sapucaia do Sul / RS	482,3	18.647	418,83	2.734	2.711
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Taquari / RS	1.117,50	16.557	788,17	4.284	4.315
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	959,67	22.527	916,54	4.745	4.742
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga - Porto Alegre / RS (i)	1.034,00	97.354	558,7	3.408	3.347
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS (i)	1.161,60	4.337	475,7	2.309	2.308
Rua José do Patrocínio, 165 - Centro - General Câmara / RS (i) (*)	1.064,80	5.526	373,3	1.652	1.649
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS (i)	1.586,55	631	937,02	4.880	4.879
Av. Vinte de Setembro, 3.755 - Sapiranga / RS (i)	587,07	25.246	922,02	5.181	5.238
				<b>58.133</b>	<b>58.099</b>
Custo de aquisição				63.171	63.132
Ajuste a valor justo (*)				(5.038)	(5.033)
<b>Saldo contábil</b>				<b>58.133</b>	<b>58.099</b>

(\*) Saldo acumulado conforme DMPL.

### b. Metodologia e critérios utilizados no laudo de avaliação

Em 31 de dezembro de 2017 os imóveis estão 100% locados e se encontravam contabilizados a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado 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 aprovadas pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, em que tenha ocorrido. Foi utilizado o “Método da Renda” na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontada, para a

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evoluivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

<b>Imóvel</b>	<b>Período de Cobertura da Análise</b>	<b>Taxa de Desconto (%)</b>	<b>Taxa de Capitalização (%)</b>
Av. Assis Brasil, 659 - Arroio do Sal / RS	2027	8,82	7,2
Rua Dr. Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo - Porto Alegre / RS	2027	8,82	7,2
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	2027	8,82	7,5
Rua Odorico Mosmann, 257 - Parobé / RS	2027	8,82	7,2
Av. Atlântica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	2027	9,22	7,4
Rua Maranhão, 280 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	2027	9,22	7,2
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	2027	9,22	7,2
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	2027	8,82	7,4
Av. Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	2027	8,82	7
Av. Tomaz Edison, 2.615 - Scharlau - São Leopoldo / RS	2027	8,82	6,9
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Sapucaia do Sul / RS	2027	8,82	7,3
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Taquari / RS	2027	8,82	7,2
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	2027	8,82	7,1
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga - Porto Alegre / RS	2027	9,12	7,3
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	2027	9,12	7,2
Rua José do Patrocínio, 165 - Centro - General Câmara / RS	2027	9,12	7,1
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	2027	9,12	7
Av. Vinte de Setembro, 3.755 - Sapiranga / RS	2027	9,12	7,2

**c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis dos imóveis**

<b>Saldo em 31/12/2015</b>	<b>58.994</b>
(+) Gastos capitalizados	7.770
(-) Ajuste a valor justo	(4.463)
(-) Distratos (*)	(4.202)
<b>Saldo em 31/12/2016</b>	<b>58.099</b>
(+) Gastos capitalizados	39
(-) Ajuste a valor justo	(5)
<b>Saldo em 31/12/2017</b>	<b>58.133</b>

(\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram contabilizados R\$224, na rubrica "Outras despesas de imóveis", referentes a despesas com distrato dos imóveis Av. Júlio de Castilho, 2.587 – Caxias do Sul / RS e Av. Governador Walter Jobim, 245 – Patronato – Santa Maria / RS.

# 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.)

## Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

### 6 Aluguéis a receber

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

Imóvel	Início da vigência do Contrato de Locação	Prazo de Duração do Contrato de Locação	//Saldo contábil	
			2017	2016
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	17/09/2013	16/09/2023	28	28
Av. Assis Brasil, 693 - Centro - Arroio do Sal / RS	01/10/2014	28/09/2024	29	29
Av. Thomas Edison, 1.004 - Scharlau - São Leopoldo / RS	15/10/2014	12/10/2024	38	38
Rua Odorico Mossmann, 257 - Parobé / RS	15/10/2014	12/10/2024	41	40
Rua Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	15/10/2014	12/10/2024	32	32
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Centro - Taquari / RS	17/12/2014	14/12/2024	50	47
Rua Maranhão, 792 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	18/03/2015	15/03/2025	32	31
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	10/08/2015	07/08/2025	35	35
Rua Prof. Brochado da Rocha, 365 - Sapucaia do Sul / RS	07/08/2015	04/08/2025	29	28
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	24/08/2015	21/08/2025	56	56
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	30/09/2015	27/09/2025	28	28
Av. Atlantica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	06/11/2015	03/11/2025	29	29
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	14/10/2016	12/10/2026	57	57
Av. Vinte de Setembro, 1.333 - Sapiranga / RS	25/08/2016	24/08/2026	55	55
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga / RS	19/04/2016	17/04/2026	35	33
Rua Doutor Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo / RS	14/03/2016	12/03/2026	35	34
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	17/05/2016	15/05/2026	25	25
Rua José do Patrocínio, s/n - Centro - General Câmara / RS	27/04/2016	24/04/2026	19	18
			<u>653</u>	<u>643</u>

### 7 Despesas antecipadas

#### a. Adiantamentos concedidos

Referem-se a adiantamentos concedidos referentes a despesas com consultoria imobiliária, de acordo com o contrato de consultoria.

2017

2016



## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Adiantamentos concedidos - Despesa com Consultoria Imobiliária	1.250	1.250
	<u>1.250</u>	<u>1.250</u>

#### **b. Gastos a capitalizar**

Refere-se a gastos iniciais com “due dilligence” e projetos para a aquisição de novos imóveis pelo Fundo. Considerando que os imóveis em referência não receberam as devidas aprovações para a continuidade das aquisições pelo Fundo, em 31 de março de 2017, tais gastos foram baixados e registrados na rubrica “Outras despesas administrativas”.

## **8 Gerenciamento e fatores de risco**

### **a. Gerenciamento de riscos**

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.

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, visando maximizar os retornos dos cotistas, com redução da volatilidade nos resultados, contando, para isso, com controles internos e racionalização dos processos e recursos disponíveis.

### **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.

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário 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 bloqueio à negociação de cotas**

As cotas ficarão bloqueadas para negociação na B3 S.A. até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08. Além disso, as cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas cotas no ambiente da B3 S.A..

**(iii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**(iv) Risco relativo à concentração e pulverização**

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

Nesta hipótese, não obstante as medidas de proteção aos cotistas previstas no item 13.4 e seguintes abaixo, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

**(v) Risco de diluição**

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**(vi) Não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

**(vii) Risco de desapropriação**

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

**(viii) Risco de sinistro**

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

**(ix) Risco de despesas extraordinárias**

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

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários a

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

expensas dos locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de contingência.

**(x) Risco das contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**(xi) Riscos relativos à atividade empresarial**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objetos de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**(xii) Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

**(xiii) Riscos tributários**

A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variáveis realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024/09, e alterações posteriores.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

**(xiv) Risco institucional**

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**(xv) Riscos macroeconômicos gerais**

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

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:

- i. política monetária, cambial e taxas de juros;
- ii. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários;
- iii. greve de portos, alfândegas e receita federal;
- iv. inflação;
- v. instabilidade social;
- vi. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vii. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- viii. racionamento de energia elétrica; e
- ix. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiros e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

**(xvi) Riscos do prazo**

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

#### **(xvii) Risco jurídico**

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

#### **(xviii) 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.

#### **(xix) Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários**

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

#### **(xx) Risco Imobiliário**

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### **(xxi) Riscos decorrentes do término da vigência dos contratos de locação atípica**

Após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, os ativos imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, aos próprios locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então. Ainda que os locatários detenham a Opção de Compra, não há garantias de que a referida Opção de Compra será exercida para todos os ativos imobiliários de propriedade do Fundo, podendo o Fundo, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, remanescer com ativos imobiliários que os locatários não demonstrem o interesse em exercer a Opção de Compra, ou mesmo, renovar a locação.

Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese de celebração de contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, os valores dos aluguéis a serem obtidos pelo Fundo com os respectivos ativos imobiliários poderão ser consideravelmente inferiores àqueles obtidos durante a vigência dos Contratos de Locação Atípica, causando a diminuição dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo aos cotistas.

Na hipótese de ser realizada a venda dos ativos imobiliários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, inclusive mediante o exercício da Opção de Compra, a Instituição Administradora realizará a amortização das cotas do Fundo. Nesta hipótese o cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos locatários qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

#### **(xxii) Risco de atraso de obra**

Os ativos imobiliários que serão adquiridos para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os locatários poderão estar (i) construídos e necessitando adaptações e/ou reformas, (ii) em construção ou (iii) ser apenas terrenos para construção em favor do Fundo.

Dessa forma, estão sujeitos ao risco de atraso na execução das obras ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias poderão ocasionar o atraso na entrega e aceitação do Ativo Imobiliário pelo locatário, quando terão início o pagamento dos aluguéis ao Fundo, sem prejuízo de eventuais multas por atraso na entrega do ativo imobiliário devidas ao locatário, impactando a rentabilidade do Fundo e a expectativa de rendimento dos cotistas.



## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

**(xxiii) Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **9 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

## **10 Patrimônio Líquido**

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

**a. Emissões**

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 700.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$ 70.000.

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.

**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.

**c. Resgates**

Não haverá resgates de cotas.

**d. Gastos com colocação de cotas**

Refere-se aos gastos incorridos com a distribuição de cotas do Fundo.

**e. Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3(g) e 5. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

**f. Ambiente de negociação das cotas**

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A.

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

**g. Demonstrativo de cálculo da distribuição de rendimentos**

O Fundo distribuirá a seus Cotistas, pelo menos 95% dos resultados auferidos, apurado mensalmente segundo regime de caixa, com base no balancete mensal, encerrado no último dia útil de cada mês. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>6.524</b>	<b>1.050</b>
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(181)	(428)
(+) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	141	125
(+) Ajuste ao valor justo	5	4.463
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>6.488</b>	<b>5.210</b>
Valor distribuído no exercício	6.493	5.141
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (iii)	522	500
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior (ii)	(500)	(432)
<b>Total de rendimentos distribuídos (i)</b>	<b>6.515</b>	<b>5.209</b>
Percentual distribuído	100%	100%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, 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 2017.
- (ii) A parcela de R\$500 foi liquidada em 13 de janeiro de 2017.
- (iii) A parcela de R\$522 foi liquidada em 15 de janeiro de 2018.

**h. Patrimônio líquido médio e rentabilidade**

Exercício findo em	Valor patrimonial da cota	PL Médio	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2017	89,368112	62.729	10,96%
31 de dezembro de 2016	89,355114	66.604	1,53%

- (\*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**11 Negociação de cotas**

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores, e nos exercícios foram negociadas aos preços médios efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

2017			2016		
<u>Data</u>	<u>Preço médio</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço médio</u>	<u>Preço de fechamento</u>
30/01/2017	119,01	119,01	29/01/2016	90,00	90,00
24/02/2017	121,25	121,83	29/02/2016	87,72	87,51
31/03/2017	119,59	120,00	31/03/2016	93,20	92,71
28/04/2017	122,00	122,00	29/04/2016	95,00	95,00
31/05/2017	118,20	118,20	31/05/2016	102,50	102,50
30/06/2017	115,98	115,50	30/06/2016	102,22	102,40
31/07/2017	115,30	115,00	29/07/2016	110,00	110,00
31/08/2017	113,00	113,00	31/08/2016	109,00	109,00
29/09/2017	113,00	113,00	30/09/2016	106,55	106,55
31/10/2017	120,36	118,50	31/10/2016	110,00	110,00
30/11/2017	127,95	128,90	30/11/2016	108,50	108,50
29/12/2017	120,00	120,00	29/12/2016	116,03	120,00

## **12 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços 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.

## **13 Encargos do Fundo**

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

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Despesas Administrativas	2017		2016	
	Valor	% sobre PL Médio	Valor	% sobre PL médio
Despesas com Taxa de Administração	364	0,58%	356	0,53%
Despesas com Advogados	280	0,45%	60	0,09%
Despesas com Consultoria	275	0,44%	166	0,25%
Outras Despesas Administrativas (*)	241	0,39%	20	0,03%
Auditoria Externa	74	0,12%	34	0,05%
Despesas Tributárias (**)	71	0,11%	214	0,32%
Despesas com Seguros	40	0,06%	61	0,09%
Despesas com CETIP/SELIC	18	0,03%	18	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	14	0,02%	17	0,03%
Despesas com Bolsa de Valores	9	0,01%	8	0,01%
<b>Total:</b>	<b>1.386</b>	<b>2,21%</b>	<b>954</b>	<b>1,43%</b>
<b>Patrimônio Líquido Médio</b>	<b>62.729</b>		<b>66.604</b>	

(\*) Ver Nota 7(b).

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

**a. Remuneração do administrador e 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 diário, sujeita ao piso de R\$ 20 mensais.

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

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

## **Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 15.570.431/0001-60**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

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

No exercício de 2017 e 2016 foram apropriadas despesas de R\$ 364 e R\$ 356 a título de taxa de administração, respectivamente.

#### **ii. Taxa de performance**

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

#### **iii. Custodiante**

A taxa de custódia será apurada e provisionada diariamente, a razão 1/252 du, como base na média diária do valor total dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A taxa de custódia qualificada, assim compreendida a prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo, o valor correspondente a 0,10% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) até o 2º dia útil de cada mês-calendário. A taxa de custódia qualificada acima referida terá um piso de R\$ 7 mensais.

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.

#### **iv. Consultor imobiliário**

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
- 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.

## **14 Alterações no regulamento**

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de agosto de 2017, foi deliberado:

- (i) a aprovação da substituição do prestador de serviço de consultoria e administração imobiliária para a JEJ Imóveis Ltda, haja vista a reestruturação societária da Bettio Administrações e Participações Ltda (“Atual Consultor Imobiliário”);

## **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.)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

- (ii) Reprovação da majoração percentual da parcela mensal que compõe a remuneração do Consultor Imobiliário, mantendo-se o valor atual; e
- (iii) A aprovação da manutenção da forma de cálculo e pagamento da taxa de administração, ainda que o Fundo integre ou deixe de integrar índice de mercado, nos termos do parágrafo 4º do artigo 36 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

## **15 Política de divulgação das informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

## **16 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 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, 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 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## **17 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Além dos serviços prestados, conforme disposto nas Notas 13 e 14, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, Empresas do Grupo Banrisul detem 45.726 cotas do Fundo, no valor patrimonial equivalente a R\$ 4.086, bem como detém a opção de compra das propriedades de investimento do Fundo ao término dos contratos de aluguel.

**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.)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

*(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)*

**18 Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não apresentava demandas judiciais classificadas com probabilidade de perda “possível” ou “provável”.

**19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que afetem ou possam afetar a independência necessária à execução do trabalho de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. 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.

\* \* \*

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

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor responsável  
CPF Nº 008.991.207-17