

Banrisul Novas
Fronteiras Fundo
de Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Barrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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



Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 65.941 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira (“laudo de avaliação”), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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



Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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



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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022

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

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Valores expressos em milhares de reais)*

	Nota	2021		2020	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		5.341	7,35%	4.315	5,94%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.716	5,12%	3.509	4,83%
Disponibilidades	4.a	9	0,01%	13	0,02%
Conta banco movimento		9	0,01%	13	0,02%
Operações compromissadas	4.a.i	3.707	5,10%	3.496	4,81%
Letras financeiras do tesouro		3.707	5,10%	3.496	4,81%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.059	1,46%	806	1,11%
Realização		1.059	1,46%	806	1,11%
Contas a receber de aluguéis	5.e	1.059	1,46%	806	1,11%
Despesas antecipadas		566	0,78%	-	0,00%
Depósito/bloqueio judicial	15.a	566	0,00%	-	0,00%
Não circulante		65.941	90,76%	70.131	96,52%
Propriedade para investimento	5.a	65.941	90,76%	70.131	96,52%
Imóveis acabados		65.941	90,76%	70.131	96,52%
Despesas antecipadas		1	0,00%	0	0,00%
Taxa Anbima		1	0,00%	0	0,00%
Total do ativo		71.283	98,11%	74.446	102,46%
Passivo					
Valores a pagar		1.900	2,62%	1.789	2,46%
Contingências judiciais	15.a	799	1,10%	791	1,09%
Rendimentos a distribuir	8.e	891	1,23%	733	1,01%
Outros valores a pagar		75	0,10%	136	0,19%
Auditoria		82	0,11%	79	0,11%
Consultoria		23	0,03%	23	0,03%
Taxa de administração		30	0,04%	27	0,04%
Total passivo		1.900	2,62%	1.789	2,46%
Patrimônio líquido	8	69.383	95,49%	72.657	100,00%
Cotas integralizadas		70.000	96,34%	70.000	96,34%
Custos relacionados a emissão de cotas		(2.545)	(3,50%)	(2.545)	(3,50%)
Reserva de Lucros		1.928	2,65%	5.202	7,16%
Total do passivo e patrimônio líquido		71.283	102,74%	74.446	102,46%

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 resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Composição do resultados dos exercícios			
Propriedades para investimento			
Rendas com aluguéis	5.e	11.092	9.098
Ajuste ao valor justo	5.b	(4.190)	5.625
Despesa com imóveis	5.f	(295)	(192)
Resultado líquido de propriedades para investimento		6.607	14.531
Outros receitas		215	169
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	155	91
Reversão de provisões operacionais	5.g	60	-
Reversão de contingências judiciais		-	78
Ajuste de depósitos judiciais	15.c	407	-
Total das receitas		6.822	14.701
Demais despesas	10	(1.069)	(974)
Taxa de administração		(501)	(422)
Despesas com consultoria e advogados		(396)	(332)
Contingências judiciais	15.a	(8)	-
Outras despesas		(164)	(220)
Resultado líquido dos exercícios		5.753	13.727
Quantidade de cotas		700.000	700.000
Resultado líquido por cota (em reais)		8,22	19,61

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 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2019	70.000	(2.545)	(622)	-	66.833
Resultado líquido do exercício	-	-	13.727	-	13.727
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(7.902)	-	(7.902)
Constituição de reserva de lucros	-	-	(5.202)	5.202	(5.202)
Em 31 de dezembro de 2020	70.000	(2.545)	-	5.202	72.657
Resultado líquido do exercício	-	-	5.753	-	5.753
(-) Custo com emissão de cotas	-	-	-	-	-
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(9.435)	-	(9.435)
Reversão de reserva de lucros	-	-	3.274	(3.274)	-
Em 31 de dezembro de 2021	70.000	(2.545)	(408)	1.928	68.975

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	10.839	9.021
Rendas de operações compromissadas	155	91
Pagamento da taxa de administração	(498)	(422)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(419)	(316)
Despesa com imóveis	(266)	(192)
Deposito judicial	(159)	(22)
Auditoria	(79)	(79)
Despesas tributárias	(35)	(20)
Taxa CVM	(15)	(15)
Despesa B3 Cetip/Selic	(18)	(16)
Taxa Anbima	(4)	(3)
Contingencia judicial	-	(41)
Despesas com advogados	-	(63)
Demais recebimentos e pagamentos	(17)	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9.484</u>	<u>7.900</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(9.277)	(7.814)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(9.277)</u>	<u>(7.814)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>207</u></u>	<u><u>86</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.509	3.423
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.716	3.509
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>207</u></u>	<u><u>86</u></u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes 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 2021 e 2020

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2022.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas operações compromissadas.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

f) Propriedade para Investimento

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

g) Recebimento de aluguéis

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

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

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

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

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

j) Resultado líquido por cota

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão assim representados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Disponibilidades	9	13
Operações compromissadas (i)	3.707	3.496
Total	<u>3.716</u>	<u>3.509</u>

(i) Operações compromissadas

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor de compra	3.707	3.496
Valor de revenda	3.709	3.496
Taxa da operação (% a.d.)	0,02	0,01
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 155 (2020: R\$ 91), o qual foi apropriado como rendas com aplicações em operações compromissadas, conforme demonstrado na demonstração do resultado do exercício, na rubrica de "Outras receitas".

5. Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

O Fundo detém 100% dos imóveis relacionados na Nota Explicativa 5.a, os quais estão locados ao grupo Banrisul e são utilizados em todas as atividades bancárias compatíveis com a natureza do banco.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

a. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m ²	Valor justo em 2021	Valor justo em 2020
ARROIO DO SAL	74790	Av. Assis Brasil, 659	Imóvel acabado	421,54	3.144	2.521
BELÉM NOVO	169816	Rua Doutor Cecílio Monza, 1082	Imóvel acabado	506,29	3.943	4.733
CRUZ ALTA	631	Av. Venâncio Aires, 1745	Imóvel acabado	937,02	4.570	5.921
ESTEIO	7797	Av. Padre Claret, 1104	Imóvel acabado	475,70	4.431	3.340
GENERAL CÂMARA	5526	Rua José Do Patrocinio, 165	Imóvel acabado	373,30	3.220	1.906
PAROBÉ	36124	Rua Odorico Mosmann, 257	Imóvel acabado	513,03	5.359	3.590
QUARAI	4337	Rua Baltazar Brum,320	Imóvel acabado	475,70	6.417	2.901
RIO GRANDE - CASSINO	13178	AV Atlântica, 537	Imóvel acabado	403,45	2.782	3.392
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	28843	Rua Maranhão, 280	Imóvel acabado	498,30	2.729	3.032
SANTA ROSA - CRUZEIRO	29031	Av. Flores Da Cunha, 175	Imóvel acabado	503,67	3.322	2.874
SÃO GABRIEL	15002	Av. Julio de Castilhos, 303	Imóvel acabado	465,43	2.984	4.123
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	3889	Av. Tomaz Edison, 2615	Imóvel acabado	568,02	2.737	3.476
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	76048	Rua Henrique Bier, 1125	Imóvel acabado	477,94	1.846	3.249
SAPIRANGA	25246	Av 20 de setembro, 3755	Imóvel acabado	922,02	5.730	6.663
SAPUCAIA DO SUL/RS	18647	Av. João Pereira de Vargas, 146	Imóvel acabado	418,83	2.299	3.393
TAQUARI	16557	Rua Osvaldo Aranha, 2396	Imóvel acabado	788,17	3.114	5.040
VACARIA/RS	22527	Av Moreira Paz, 591	Imóvel acabado	916,54	3.058	5.619
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	97354	Av. do Forte, 1128	Imóvel acabado	558,70	4.256	4.357
Total					65.941	70.131

b. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma (desvalorização)/valorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 uma perda de R\$ 4.190 (2020: ganho de R\$ 5.625).

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 os imóveis estavam 100% locados e encontravam-se contabilizados a valor justo, através de laudo de avaliação número 26.742.000/1121 emitido em 06 de dezembro de 2021, 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 em dezembro de 2021. A Consult avaliou anteriormente os 18 imóveis através do laudo de número 25.964.001 ao 018, de 14 de dezembro de 2020.

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

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 definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo o valor locativo das unidades e de venda dos terrenos dos empreendimentos e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

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

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Exercício 2020				
Denominação	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto	Taxa de Capitalização	Taxa de vacância (*)
ARROIO DO SAL	2031	6,18	7,8	5,00
BELÉM NOVO	2031	6,63	7,3	5,00
CRUZ ALTA	2031	6,33	7,6	5,00
ESTEIO	2031	6,18	7,8	5,00
GENERAL CÂMARA	2031	6,63	7,6	5,00
PAROBÉ	2031	6,63	7,8	5,00
QUARAI	2031	6,63	7,5	5,00
RIO GRANDE - CASSINO	2031	6,18	7,5	5,00
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	2031	6,18	7,6	5,00
SANTA ROSA - CRUZEIRO	2031	6,18	7,6	5,00
SÃO GABRIEL	2031	6,18	7,4	5,00
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	2031	6,18	7,4	5,00
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	2031	6,18	7,3	5,00
SAPIRANGA	2031	6,18	7,4	5,00
SAPUCAIA DO SUL/RS	2031	6,63	7,4	5,00
TAQUARI	2031	6,63	7,8	5,00
VACARIA/RS	2031	6,63	7,6	5,00
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	2031	6,63	7,3	5,00

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

c. Coberturas de seguros

Os imóveis detidos pelo Fundo para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração, conforme definidos pelo consultor imobiliário, nos termos do regulamento. Desta forma, o Fundo contratou as seguintes seguradoras: Tokio Marine Seguradora S.A, onde no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve despesas com seguros no montante de R\$ 13 (2020: R\$ 13), contabilizadas na demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Despesas com imóveis”, conforme descrito na Nota Explicativa no 5.f.

d. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para renda
Saldo em 31.12.2019	64.506
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	5.625
Saldo em 31.12.2020	70.131
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(4.190)
Saldo em 31.12.2021	65.941

e. Aluguéis a receber

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

Saldo em 31 de dezembro de 2019	729
Rendas de aluguéis	9.098
Recebimentos de aluguéis	(9.021)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	806
Rendas de aluguéis	11.092
Recebimentos de aluguéis	(10.839)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.059

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Faixa de vencimento	2021	2020
A vencer em 30 dias	1.059	806
Total	1.059	806

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

No período, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo (janeiro 2022).

f. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2021	2020
IPTU	70	61
Manutenção e conservação	156	76
Laudo de avaliação	56	42
Seguro	13	13
Total	295	192

g. Reversão de provisões operacionais

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

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b) Fatores de riscos

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

(i) Riscos relacionados à liquidez

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

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

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

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

a. Subscrição e integralização

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

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

Não houve subscrição e integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 2021 e 2020 não ocorreram amortizações

c. Resgate

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

d. Ambiente de negociação das quotas

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

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2021 e 2020 foram os seguintes:

2021		2020	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
29/01/2021	126,68	31/01/2020	128,24
26/02/2021	123,90	28/02/2020	124,90
31/03/2021	124,00	31/03/2020	103,75
30/04/2021	122,95	30/04/2020	119,21
31/05/2021	124,29	29/05/2020	120,39
30/06/2021	127,25	30/06/2020	130,96
30/07/2021	127,04	31/07/2020	126,48
31/08/2021	125,91	31/08/2020	126,75
30/09/2021	121,11	30/09/2020	125,31
29/10/2021	122,41	30/10/2020	124,04
30/11/2021	120,98	30/11/2020	123,23
30/12/2021	126,85	30/12/2020	124,00

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

e. Distribuição de rendimentos

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido contábil	6.161	13.727
(+/-) Ajuste a valor justo	4.190	(5.625)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(757)	(176)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(113)	(23)
Lucro conforme regime de caixa	9.481	7.903
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	(9.435)	(7.902)
Rendimentos pagos do exercício atual	9.277	7.814
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	(733)	(645)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	891	733
	<u>9.435</u>	<u>7.902</u>
Percentual distribuído	99,51%	100%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021.

(ii) A parcela de R\$ 733 foi liquidada em 15 de janeiro de 2021.

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

f. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2021	99,118581	8,52%
31 de dezembro de 2020	103,794744	22,13%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando o efeito 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.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

9 Prestadores de serviços

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, 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.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2021		2020	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	501	0,69%	422	0,63%
Consultoria	396	0,54%	270	0,40%
Demandas judiciais	-	0,00%	22	0,04%
Auditoria externa	82	0,11%	79	0,12%
Despesas tributárias (*)	35	0,05%	20	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,02%	15	0,02%
Despesa com correios	11	0,02%	-	0,00%
Bolsa de valores	10	0,01%	10	0,01%
Contingências judiciais	8	0,01%	-	0,00%
B3/SELIC	-	0,00%	15	0,02%
Despesa Anbima	11	0,02%	-	0,00%
Advogados	-	0,00%	62	0,09%
Outras despesas administrativas	-	0,00%	59	0,09%
Total	1.069	1,47%	974	1,45%
Patrimônio líquido médio		73.096		67.247

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

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 2021 e 2020

(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.

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

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

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

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

ii. Taxa de performance, ingresso e saída

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

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

iii. Consultor imobiliário

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

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

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

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

11 Atos societários

Em carta consulta formal aos cotistas do fundo de investimento, datada em 01 de abril de 2021, a administradora solicita aos cotistas seu posicionamento a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Em termo de apuração de resultado da consulta formal aos cotistas de fundo de investimento, datado em 4 de maio de 2021, foi oficializada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

12 Política de divulgação das informações

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

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii.** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as 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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 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 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nº 9 e nº 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2021		2020	
			Despesa	Passivo	Despesa	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	501	30	422	27
JEJ Imóveis LTDA.	Consultoria	Despesa com consultoria	396	23	332	23

15 Demandas judiciais

a. Demandas judiciais trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo é responsável solidário em 10 reclamações de natureza trabalhista, classificadas como “perda provável”, com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 799 (2020: R\$ 791). Adicionalmente, o Fundo efetuou depósitos judiciais, no montante de R\$ 566, referentes a essas causas judiciais. Conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa		Saldo em depósito
			Valor original	Valor atualizado	
0021841-50.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	28	30
0021881-26.2016.5.04.0005	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	36	77
0021876-71.2016.5.04.0015	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	80	70	37
0020452-27.2017.5.04.0025	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	19	45
0021839-80.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	70	213	20
0021874-16.2016.5.04.0011	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	45	60
0021874-31.2016.5.04.0006	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	42	58
0021933-95.2016.5.04.0013	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	58	34
0021026-62.2017.5.04.0021	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	50	129	48
0020265-82.2017.5.04.0004	Trabalhista	Responsabilidade solidária/ subsidiária	60	159	157
Total			560	799	566

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Segue a composição do saldo apresentado no balanço patrimonial:

Saldo final em 2019	869
(+) Provisão para contingência	78
Saldo final em 2020	791
(+) Provisão para contingência	8
Saldo final em 2021	799

b. Demandas judiciais cíveis

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo é responsável solidário em 4 reclamações de natureza cível e judicial, classificadas como “perda possíveis”, com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 5.418 (2020: R\$ 2.739). Adicionalmente, o Fundo não efetuou depósitos judiciais, conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa	
			Valor original	Valor atualizado
0002716-47.2020.8.21.0031	Cível	Réu	731	1.712
0020738-10.2016.8.21.0027	Cível	Réu	912	2.165
0004183-03.2016.8.21.0031	Cível	Réu	624	1.482
071/1.17.0000141-7 (0000307-80.2017.8.21.0071)	Judicial	Réu	27	59
Total			2.294	5.418

c. Ajuste de depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reverteu o montante de R\$ 407 reconhecido como despesas judiciais em anos anteriores, por se tratar de depósitos judiciais de processos ativos, o mesmo se refere a despesas antecipadas devendo constar no balanço patrimonial, na rubrica “depósitos judiciais”.

DEPÓSITO JUDICIAL - '0021841-50.2016.5.04.0003	30
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021881-26.2016.5.04.0005	77
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021876-71.2016.5.04.0015	37
DEPÓSITO JUDICIAL - '0020452-27.2017.5.04.0025	45
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021839-80.2016.5.04.0003	20
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021874-16.2016.5.04.0011	57
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021874-31.2016.5.04.0006	58
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021933-95.2016.5.04.0013	35
DEPÓSITO JUDICIAL - '0021026-62.2017.5.04.0021	48
Total	407

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17