

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações Financeiras do BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII relativos ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo foi constituído em 09 de maio de 2012, nos termos da Instrução CVM n° 472/08, tendo como objetivo a aquisição e a gestão patrimonial de bens imóveis de natureza comercial destinados à locação de longo prazo, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

NEGÓCIOS REALIZADOS NO 1º SEMESTRE DE 2016.

No primeiro semestre do ano de 2016, o Banrisul Novas Fronteiras FII não efetuou novas aquisições de imóveis, visto que o objetivo atual é concluir as obras em andamento.

PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016.

Para o segundo semestre de 2016 estão previstos investimentos para término de construção e entrega do seguinte imóvel:

- Agência Cruz Alta

CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O 1º SEMESTRE DE 2016.

A crise econômica que o Brasil atravessa intensificou o freio do setor imobiliário, um mercado que foi desacelerando, após viver uma época dourada entre 2009 e 2011.

A queda nos preços dos imóveis, o enfraquecimento das vendas e a falta de novas promoções obscureceram o setor em 2015, um ano marcado pelo esfriamento da economia e uma aguda crise política.

Em 2015 o número de novas promoções caiu 19,3% em 2015 e as vendas do setor acumularam uma queda de 15,1% com relação a 2014, com base em dados da Abrainc.

O preço médio da oferta caiu cerca de 9% em termos reais em 20 cidades brasileiras em 2015, mas a contração ainda pode ser maior (entre 15% e 20%), já que o valor anunciado dos imóveis é superior ao valor pelo qual são efetivamente vendidos.

Segundo o Índice Fipe ZAP, que supervisiona os preços anunciados dos imóveis, o valor dos aluguéis registrou uma queda real - descontada a inflação - de 12,98% nos últimos 12 meses, especialmente no Rio de Janeiro.

Em termos nominais, o aluguel no Rio apresentou uma variação negativa de 8,56% em 12 meses, enquanto em São Paulo se retraiu 4,50%, de acordo com o indicador, que apenas leva em conta os novos arrendamentos e não a variação dos contratos vigentes.

Com a manutenção da taxa Selic em patamares elevados e o índice de confiança do mercado baixo, novos investimentos no setor imobiliário, tradicionalmente de retorno de médio e longo prazo ficam deprimidos.

O contexto político do Brasil em fase de transição de governo realimenta uma postura cautelosa de investidores no setor, especialmente devido ao atrativo das aplicações financeiras de renda fixa.

Novamente ressaltamos o contraste das perspectivas do Banrisul Novas Fronteiras FII, visto que além de já haver realizado os principais investimentos em terrenos, está concluindo no segundo semestre de 2016 todos os investimentos em obras, com consequente atingimento do valor pleno dos alugueis neste período.

Com este cenário específico, alicerçado pela garantia de reajuste pleno de seus valores locatícios de acordo com os valores e índices já contratados, aponta um cenário diferenciado no mercado imobiliário em geral.

(*) Fonte: Cushman & Wakefield

VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS INTEGRANTES DO FUNDO

Valores de mercado dos imóveis integrantes do portfólio do Fundo, cujas as obras estavam concluídas na data-base do Laudo de Avaliação, elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, datado de 31 de dezembro de 2015:

- Agência São Gabriel: R\$ 3.237.211,00
- Agência Vacaria: R\$ 4.625.460,00
- Agência Sapucaia do Sul: R\$ 2.630.358,00
- Agência Santa Rosa: R\$ 2.447.179,00
- Agência Cassino: R\$ 2.636.839,00
- Agência Esteio – R\$ 2.643.665,00
- Agência Santa Maria – R\$ 2.652.293,00
- Agência Arroio do Sal – R\$ 2.289.902,00
- Agência Parobé – R\$ 3.202.523,00
- Agência São Leopoldo – Sharlau: R\$ 3.068.978,00
- Agência São Leopoldo – Campina: R\$ 2.760.476,00
- Agência Taquari: R\$ 4.258.885,00

Os demais imóveis permanecem registrados a custo de investimento, cabendo ressaltar que os imóveis, cujas obras forem concluídas ao longo do ano de 2016 e as agências acima listadas serão objeto de reavaliação a valor de mercado ao final do 2º semestre de 2016.

RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 4 (QUATRO) SEMESTRES

DATA	VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA (R\$)	RENTABILIDADE APURADA NO SEMESTRE (%)	RENTABILIDADE CALCULADA COM BASE NOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (%)*
31.12.14	98,7159993	6,10%	2,66%
30.06.15	97,2483861	1,21%	2,74%
31.12.15	95,9141825	1,38%	2,90%
30.06.16	94,5888623	0,38%	3,42%

*Rentabilidade calculada com base nos rendimentos distribuídos. (Rendimentos Brutos do mês / Patrimônio Líquido do mês anterior) x 100

DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido num determinado exercício vem sendo distribuído aos quotistas, mensalmente, a título de antecipação dos resultados.

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo nos últimos semestres foram os seguintes:

Encargos	2016.1	%	2015.2	%
Despesas de Taxa de Administração	166.664	0,25%	160.167	0,23%
Despesas Tributárias	108.378	0,16%	178.529	0,26%
Despesas administrativas	16.635	0,03%	6.579	0,01%
Despesas operacionais	2.230	0,00%	0	0,00%
Despesas de Serviço do Sistema Financeiro	98.841	0,15%	98.131	0,14%
Despesas com Laudo de Avaliação	50.000	0,08%	0	0,00%
Despesas de comunicações	2.939	0,00%	893	0,00%
Despesas com Seguros	25.029	0,04%	7.059	0,01%
	<u>470.716</u>	<u>0,71%</u>	<u>451.358</u>	<u>0,65%</u>

(*) Por regime de competência.

À Diretoria,

Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2016.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

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.)

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2016

(Em milhares de reais)

	<u>2016</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Recebimento de Aluguéis	2.423
Rendas de operações compromissadas	451
Pagamento da Taxa de Administração	(163)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(112)
Despesas tributárias	(152)
Despesas de Auditoria	(48)
Demais despesas administrativas	(397)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>2.002</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(393)
Gastos com Propriedades para Investimento em Construção	(5.754)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>(6.147)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Rendimentos pagos	(2.213)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>(2.213)</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	(6.358)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	10.583
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	4.225