
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 2018

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 2018, 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.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas pelo método da renda 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.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade 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.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos 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.

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.



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

A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre 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.
- 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.



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

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.

São Paulo, 1º de abril de 2019

Ruyra Cooper
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

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 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		4.006	6,25	5.218	8,34
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		6	0,01	11	0,02
Disponibilidade		6	0,01	11	0,02
Operações compromissadas	4.a	3.310	5,17	3.302	5,28
Letras Financeiras do Tesouro		3.310	5,17	3.302	5,28
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	688	1,07	653	1,04
Aluguéis a receber		688	1,07	653	1,04
Despesas antecipadas	7.a	-	-	1.250	2,00
Valores a receber		2	0,00	2	0,00
Não Circulante		60.842	94,97	58.133	92,93
Propriedade para investimento	5.a	60.842	94,97	58.133	92,93
Imóveis acabados		60.842	94,97	58.133	92,93
Total do ativo		64.848	101,22	63.351	101,27
Circulante		781	1,22	792	1,27
Rendimentos a distribuir		527	0,82	522	0,83
Taxa de administração		27	0,04	27	0,04
Outras despesas a pagar		227	0,35	244	0,39
Total do passivo		781	1,22	792	1,27
Patrimônio líquido		64.067	100,00	62.558	100,00
Cotas integralizadas		70.000	109,26	70.000	111,90
Gastos com colocação de cotas		(2.545)	(3,97)	(2.545)	(4,07)
Rendimentos distribuídos		(30.810)	(48,09)	(23.946)	(38,28)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(2.329)	(3,64)	(5.038)	(8,05)
Lucros acumulados		29.751	46,44	24.087	38,50
Total do passivo e patrimônio líquido		64.848	101,22	63.351	101,27

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 de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	6	7.965	7.890
Ajuste ao valor justo	5.c	2.709	(5)
Baixa de despesa antecipada com consultoria imobiliária		(1.250)	
Despesas com manutenção e conservação		(233)	(288)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>9.191</u>	<u>7.597</u>
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		214	313
Reversão de provisões		10	-
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>224</u>	<u>313</u>
Outras despesas	13	<u>(1.042)</u>	<u>(1.386)</u>
Outras despesas operacionais		(487)	(672)
Taxa de administração		(370)	(364)
Advogados		(137)	(280)
Despesas tributárias		(48)	(71)
Lucro líquido do exercício		<u><u>8.373</u></u>	<u><u>6.524</u></u>
Quantidade de cotas integralizadas		700.000	700.000
Lucro por cota integralizada (em reais)		<u><u>11,96</u></u>	<u><u>9,32</u></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 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Rendimentos distribuídos	Total
Em 31 de dezembro de 2016	70.000	(2.545)	(5.033)	17.558	(17.431)	62.549
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)
Em 31 de dezembro de 2017	70.000	(2.545)	(5.038)	24.087	(23.946)	62.558
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.373	-	8.373
Ajuste de avaliação a valor justo (propriedade para investimento)	-	-	2.709	(2.709)	-	-
(-) Apropriação de rendimentos no exercício	-	-	-	-	(6.864)	(6.864)
Em 31 de dezembro de 2018	70.000	(2.545)	(2.329)	29.751	(30.810)	64.067

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.)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.930	7.809
Rendas de operações compromissadas	214	313
Pagamento da taxa de administração	(370)	(364)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(280)	(275)
Despesas tributárias	(48)	(71)
Demais despesas administrativas e operacionais	(584)	(716)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>6.862</u>	<u>6.696</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos capitalizados com propriedades para investimento acabadas	-	(39)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(39)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(6.859)	(6.493)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(6.859)</u>	<u>(6.493)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>3</u>	<u>164</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.313	3.149
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.316	3.313
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>3</u>	<u>164</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 2018 e 2017

(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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

3 Principais práticas contábeis

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 do relatório. 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.

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 pelo custo amortizado 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 e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado - Incluem os ativos financeiros adquiridos com o objetivo do recebimento dos fluxos de caixa contratuais e também de negociação ativa, sendo contabilizados pelo valor justo, em que as perdas e os ganhos são reconhecidos no resultado;

- Mensurados ao custo amortizado - Incluem ativos financeiros adquiridos com o objetivo mantê-los até o vencimento para recebimento dos fluxos de caixa contratuais, sendo contabilizados inicialmente pelo seu valor justo, acrescido dos rendimentos contratuais, com reconhecimento no resultado.

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 2018 e 2017

(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 2018 e 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e operações compromissadas no montante de R\$ 3.316 e R\$ 3.313, 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.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- (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 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.

A determinação do risco de crédito e do respectivo rating da operação envolve a previsão de dois fatores: a probabilidade de inadimplência do locatário e a proporção do valor do crédito que pode ser perdido caso essa inadimplência ocorra. A metodologia de cálculo da Probabilidade de Inadimplência (Rating Corporativo) foi elaborada de forma a se considerar fatores financeiros, fatores estratégicos/administrativos, bem como fatores subjetivos. Dentro desse contexto, seguem as premissas utilizadas para cada um desses 3 (três) fatores.

- a) critérios financeiros: crescimento das vendas, margem EBITDA, liquidez seca, liquidez corrente, dívida líquida/EBITDA, dívida onerosa/ativo total, capital de terceiros/ capital próprio, endividamento geral, endividamento oneroso/PL, EBITDA/ despesas com juros e principal;
- b) critérios administrativos e estratégicos: poder de barganha dos clientes, poder de barganha dos fornecedores, entrada de novos concorrentes, ameaça de produtos substitutos, competição e sazonalidade das vendas; e
- c) critérios subjetivos: experiência e julgamento do analista, opiniões e ratings externos, qualidade e frequência das informações, diversificação das receitas, passivos em atraso referente ao ativo em análise, setor regulado e porte da empresa.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Em linhas gerais, realiza-se a análise de cada um desses critérios, de forma a se atribuir uma nota. Para cada item é estabelecido um peso, que multiplicado pela nota gera uma pontuação. A soma da pontuação de todos os critérios é igual a uma nota final que, de acordo com a faixa condizente, indica a Probabilidade de Inadimplência.

O passo seguinte é verificar a Perda Esperada, que considera garantias e/ou fianças e atrasos. As características das garantias que podem ser consideradas para se determinar a classificação são: exequibilidade, liquidez da garantia, percentual de cobertura da dívida, capacidade financeira do fiador, entre outros. Uma vez definida a Probabilidade de Inadimplência e a Perda Esperada, encontra-se o percentual de provisão a ser adotado por meio da combinação desses dois fatores.

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.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Operações compromissadas

	2018			2017		
	Qtde	Vcto	Valor de mercado	Qtde	Vcto	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	336	02/01/2019	3.310	357	02/01/2018	3.302
Total	336		3.310	357		3.302

5 Propriedades para investimento

a. Imóveis para renda

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 ²)	Matrícula	Área Construída	Saldo contábil	
				2018	2017
Av. Assis Brasil, 659 - Arroio do Sal / RS	540,00	74.790	421,54	2.348	2.326
Rua Dr. Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo - Porto Alegre / RS	2.215,16	169.816	506,29	3.822	3.551

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	871,03	7.797	475,7	2.922	2.775
Rua Odorico Mosmann, 257 - Parobé / RS	480,00	36.124	513,03	3.321	3.207
Av. Atlântica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	370,80	13.178	403,45	2.902	2.717
Rua Maranhão, 280 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	224,96	28.843	498,3	2.670	2.606
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	450,00	29.031	503,67	2.527	2.487
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	826,24	15.002	465,43	3.552	3.349
Av. Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	711,00	3.889	477,94	2.962	2.815
Av. Tomaz Edison, 2.615 - Scharlau - São Leopoldo / RS	664,80	76.048	568,02	3.176	3.107
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Sapucaia do Sul / RS	482,30	18.647	418,83	2.870	2.734
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Taquari / RS	1.117,50	16.557	788,17	4.511	4.284
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	959,67	22.527	916,54	4.886	4.745
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga - Porto Alegre / RS	1.034,00	97.354	558,7	3.563	3.408
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	1.161,60	4.337	475,7	2.438	2.309
Rua José do Patrocínio, 165 - Centro - General Câmara / RS	1.064,80	5.526	373,3	1.704	1.652
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	1.586,55	631	937,02	5.155	4.880
Av. Vinte de Setembro, 3.755 - Sapiranga / RS	587,07	25.246	922,02	5.513	5.181
				60.842	58.133
Custo de aquisição				63.171	63.171
Ajuste a valor justo (*)				(2.389)	(5.038)
Saldo contábil				60.842	58.133

(*) Saldo acumulado conforme DMPL.

b. Metodologia e critérios utilizados no laudo de avaliação

Em 31 de dezembro de 2018 os imóveis estão 100% locados e encontram-se 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 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.

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa nacional, foi fundada em 1977 e é responsável por relevantes projetos que envolvem avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

Ao longo desses anos, a Consult tem se firmado como empresa líder em engenharia consultiva com foco na área de avaliação patrimonial e econômica, mantendo sua independência e principalmente

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

sua unidade, agregando a seu quadro associativo os melhores profissionais do mercado e mantendo parcerias com empresas de maior destaque no quadro empresarial.

Imóvel	Período de Cobertura da Análise	Taxa de Desconto (%)	Taxa de Capitalização (%)
Av. Assis Brasil, 659 - Arroio do Sal / RS	2027	8,10	6,80
Rua Dr. Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo - Porto Alegre / RS	2027	8,10	6,90
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	2027	8,10	7,10
Rua Odorico Mosmann, 257 - Parobé / RS	2027	8,10	6,80
Av. Atlantica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	2027	8,57	7,10
Rua Maranhão, 280 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	2027	8,57	6,80
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	2027	8,57	6,90
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	2027	8,10	7,00
Av. Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	2027	8,10	6,70
Av. Tomaz Edison, 2.615 - Scharlau - São Leopoldo / RS	2027	8,10	6,50
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Sapucaia do Sul / RS	2027	8,10	7,00
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Taquari / RS	2027	8,10	6,80
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	2027	8,10	6,80
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga - Porto Alegre / RS	2027	8,57	7,00
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	2027	8,57	6,90
Rua José do Patrocínio, 165 - Centro - General Câmara / RS	2027	8,57	6,80
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	2027	8,57	6,80
Av. Vinte de Setembro, 3.755 - Sapiranga / RS	2027	8,57	6,90

Todos os imóveis detidos pelo Fundo encontram-se locados.

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.

d. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis dos imóveis

	2018	2017
Saldo inicial	58.133	58.099
(+) Gastos capitalizados (*)	-	39
(+/-) Ajuste a valor justo	2.709	(5)

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Saldo final	<u>60.842</u>	<u>58.133</u>
-------------	---------------	---------------

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	
			2018	2017
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	17/09/2013	16/09/2023	30	28
Av. Assis Brasil, 693 - Centro - Arroio do Sal / RS	01/10/2014	28/09/2024	32	29
Av. Thomas Edison, 1.004 - Scharlau - São Leopoldo / RS	15/10/2014	12/10/2024	41	38
Rua Odorico Mossmann, 257 - Parobé / RS	15/10/2014	12/10/2024	44	41
Rua Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	15/10/2014	12/10/2024	35	32
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Centro - Taquari / RS	17/12/2014	14/12/2024	50	50
Rua Maranhão, 792 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	18/03/2015	15/03/2025	32	32
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	10/08/2015	07/08/2025	38	35
Rua Prof. Brochado da Rocha, 365 - Sapucaia do Sul / RS	07/08/2015	04/08/2025	30	29
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	24/08/2015	21/08/2025	60	56
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	30/09/2015	27/09/2025	30	28
Av. Atlantica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	06/11/2015	03/11/2025	31	29
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	14/10/2016	12/10/2026	62	57
Av. Vinte de Setembro, 1.333 - Sapiranga / RS	25/08/2016	24/08/2026	58	55
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga / RS	19/04/2016	17/04/2026	35	35
Rua Doutor Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo / RS	14/03/2016	12/03/2026	35	35
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	17/05/2016	15/05/2026	26	25
Rua José do Patrocínio, s/n - Centro - General Câmara / RS	27/04/2016	24/04/2026	19	19
			<u>688</u>	<u>653</u>

No exercício de 2018 e de 2017 o montante de receita de aluguéis foi de R\$ 7.925 e R\$ 7.890, respectivamente.

7 Despesas antecipadas

a. Adiantamentos concedidos

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

6
vide
DNE

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adiantamentos concedidos - Despesa com consultoria imobiliária	-	1.250
	<u>-</u>	<u>1.250</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os saldos de adiantamentos concedidos foram baixados contra o resultado.

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 2018 e 2017

(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.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(v) Risco de diluição

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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 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.

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(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.

(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 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.

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

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 2018 e 2017

(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.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	8.373	6.524
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(94)	(181)
(+) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	1.294	141
(+/-) Ajuste ao valor justo	(2.709)	5
Resultado conforme regime de caixa	6.864	6.488
Valor distribuído no exercício	6.859	6.493
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (iii)	527	522
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior (ii)	(522)	(500)
Total de rendimentos apropriados no exercício (i)	6.864	6.515
Percentual distribuído	100%	100%

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 2018.
- (ii) A parcela de R\$ 522 foi liquidada em 15 de janeiro de 2018.
- (iii) A parcela de R\$527 foi liquidada em 15 de janeiro de 2019.

h. Patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>PL Médio</u>	<u>Rentabilidade (*)</u>
31 de dezembro de 2018	91.523969	62.883	14,20%
31 de dezembro de 2017	89,368112	62.729	10,96%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Negociação de cotas

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:

<u>2018</u>			<u>2017</u>		
<u>Data</u>	<u>Preço médio</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço médio</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31/01/2018	119,83	120,00	30/01/2017	119,01	119,01
28/02/2018	118,96	119,00	24/02/2017	121,25	121,83
29/03/2018	119,62	123,00	31/03/2017	119,59	120,00
30/04/2018	124,14	120,00	28/04/2017	122,00	122,00
30/05/2018	117,48	116,80	31/05/2017	118,20	118,20

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

2018			2017		
Data	Preço médio	Preço de fechamento	Data	Preço médio	Preço de fechamento
29/06/2018	111,99	112,00	30/06/2017	115,98	115,50
31/07/2018	113,50	113,50	31/07/2017	115,30	115,00
31/08/2018	113,88	118,30	31/08/2017	113,00	113,00
28/09/2018	115,22	115,30	29/09/2017	113,00	113,00
31/10/2018	119,49	124,39	31/10/2017	120,36	118,50
30/11/2018	124,41	124,90	30/11/2017	127,95	128,90
28/12/2018	121,60	124,16	29/12/2017	120,00	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:

Despesas Administrativas	2018		2017	
	Valor	% sobre PL Médio	Valor	% sobre PL médio
Despesas com Taxa de Administração	370	0,59%	364	0,58%
Despesas com Advogados	137	0,22%	280	0,45%
Despesas com Consultoria	303	0,48%	275	0,44%
Outras Despesas Administrativas	38	0,06%	241	0,38%
Auditoria Externa	86	0,14%	74	0,12%

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Despesas Tributárias (*)	48	0,08%	71	0,11%
Despesas com Seguros	13	0,02%	40	0,06%
Despesas com CETIP/SELIC	23	0,04%	18	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	15	0,02%	14	0,02%
Despesas com Bolsa de Valores	9	0,01%	9	0,01%
Total:	<u>1.042</u>	<u>1,66%</u>	<u>1.386</u>	<u>2,21%</u>
Patrimônio Líquido Médio		<u>62.883</u>		<u>62.729</u>

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

a. Remuneração do administrador e custodiante

i. Administrador e custodiante

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.

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 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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

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.

No exercício de 2018 e 2017 foram apropriadas despesas de R\$ 370 e R\$ 364 a título de taxa de administração, controladoria, custódia e escrituração, respectivamente.

ii. Taxa de performance

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

iii. 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.

No exercício de 2018 e 2017 foram apropriadas, respectivamente, despesas de R\$ 303 e R\$ 275 a título de consultoria.

14 Alterações no regulamento

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 03 de maio de 2018, foi deliberado:

- (i) a análise das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017; e

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- (ii) a 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 § 4º do art. 36 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”).

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 11.033/2004, 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 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 12 e 13, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, empresas do Grupo Banrisul detém 45.726 cotas do Fundo, no valor patrimonial equivalente a R\$ 4.267, 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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

18 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo apresentava demandas judiciais classificadas com probabilidade de perda “possível” ou “provável”.

Processo	Papel Cliente	Tipo de Ação	Foro	Vara	Comarca	Possibilidade de Perda	Contingência Atualizada
0021841-50.2016.5.04.0003	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	03ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	21
0021881-26.2016.5.04.0005	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	05ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Provável	14
0021817-86.2016.5.04.0014	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	14ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Provável	31
0021876-71.2016.5.04.0015	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	15ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Provável	85
0020452-27.2017.5.04.0025	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	25ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	5
0021839-80.2016.5.04.0003	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	03ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	21
0021874-16.2016.5.04.0011	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	11ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	19
0021874-31.2016.5.04.0006	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	06ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	17
0021933-95.2016.5.04.0013	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	13ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	15
0021026-62.2017.5.04.0021	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	21ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Possível	36
0020265-82.2017.5.04.0004	Reclamado	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	04ª Vara do Trabalho	Porto Alegre	Provável	17

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

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Eventos subsequentes

Em 26 de março de 2019, a Administradora do Fundo, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações trabalhistas em curso, no montante de R\$147.

* * *

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

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