

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ
36.113.876/0001-91)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023 e 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstração dos resultados dos exercícios	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Barrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023, 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 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 55.323 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 avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação, tais como projeções de fluxo de caixa, taxa de desconto e vacância;
- (ii) Análise, com o auxílio nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos 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 mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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, 26 de março de 2024

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Vergasta de Oliveira'.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2023		2022	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		5.098	8,59%	5.082	8,39%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.981	6,71%	3.917	6,12%
Disponibilidades	4.a	13	0,02%	14	0,02%
Conta banco movimento		13	0,02%	14	0,02%
Operações compromissadas	4.a.i	3.968	6,69%	3.903	6,10%
Letras financeiras do tesouro		3.968	6,69%	3.903	6,10%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.117	1,88%	1.165	1,82%
Aluguéis a receber		1.117	1,88%	1.165	1,82%
Contas a receber de aluguéis	5.e	1.117	1,88%	1.165	1,82%
Não circulante		55.480	93,49%	60.942	94,80%
Propriedade para investimento	5.a	55.323	93,23%	60.654	94,80%
Imóveis acabados		55.323	93,23%	60.654	94,80%
Despesas antecipadas		157	0,26%	288	0,45%
Depósito/bloqueio judicial		157	0,26%	288	0,45%
Total do ativo		60.578	102,08%	66.024	103,20%
Passivo					
Valores a pagar		1.236	2,08%	2.045	3,20%
Rendimentos a distribuir	8.e	881	1,48%	1.053	1,65%
Contingências judiciais	15.a	205	0,35%	728	1,14%
Auditoria		98	0,17%	91	0,14%
Laudo de avaliação		30	0,05%	47	0,07%
Consultoria		22	0,04%	23	0,04%
Outros valores a pagar		-	0,00%	75	0,12%
Taxa de administração		-	0,00%	28	0,04%
Total passivo		1.236	2,08%	2.045	3,20%
Patrimônio líquido		59.342	100,00%	63.979	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas	8	70.000	117,96%	70.000	109,41%
Gastos com colocação de cotas		(2.545)	-4,29%	(2.545)	-3,98%
Lucro/prejuízos acumulados		(8.113)	-13,67%	(3.476)	-5,43%
Total do passivo e patrimônio líquido		60.578	102,08%	66.024	103,20%

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 15.570.431/0001-60

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Composição do resultados dos exercícios			
Propriedades para investimento			
Rendas com aluguéis	5.e	13.665	13.293
Ajuste a valor justo	5.b	(5.331)	(5.287)
Manutenção de imóveis	5.f	(593)	(410)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>7.741</u>	<u>7.596</u>
Outros ativos financeiros	4.a.i	<u>398</u>	<u>362</u>
Rendas com aplicações em operações compromissadas		398	362
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>398</u>	<u>362</u>
Receitas e despesas judiciais		<u>354</u>	<u>(223)</u>
Outras receitas e despesas	5.g	<u>77</u>	<u>-</u>
Reversão de provisões operacionais		77	-
Total das receitas		<u>8.570</u>	<u>7.735</u>
Demais despesas	10	<u>(1.218)</u>	<u>(1.206)</u>
Taxa de administração e custódia		(607)	(609)
Despesa com consultoria		(483)	(466)
Outras despesas		(128)	(131)
Resultado líquido dos exercícios		<u>7.352</u>	<u>6.529</u>
Quantidade de cotas		700.000	700.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		<u>10,50</u>	<u>9,33</u>

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 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucro/prejuízos acumulados</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>-</u>	<u>1.928</u>	<u>69.383</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	6.529	-	6.529
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(11.933)	-	(11.933)
Reversão de reserva de lucros	-	-	1.928	(1.928)	-
Em 31 de dezembro de 2022	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>(3.476)</u>	<u>-</u>	<u>63.979</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	7.352	-	7.352
(-) Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(11.989)	-	(11.989)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>(8.113)</u>	<u>-</u>	<u>59.342</u>

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 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	13.713	13.187
Rendas de operações compromissadas	398	362
Pagamento da taxa de administração	(635)	(611)
Despesa com imóveis	(608)	(363)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(483)	(466)
Auditoria	(91)	(82)
Despesas com contingência	(38)	(16)
Despesa B3 Cetip/Selic	(13)	(12)
Taxa CVM	(13)	(13)
Demais recebimentos e pagamentos	(5)	(14)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>12.225</u>	<u>11.972</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos pagos	(12.161)	(11.771)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(12.161)</u>	<u>(11.771)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>64</u>	<u>201</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.917	3.716
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.981	3.917
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>64</u>	<u>201</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado e gerido pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 10 de setembro de 2012, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de ativos imobiliários para locação e gestão patrimonial de tais ativos imobiliários, ou ainda, durante o período de composição da carteira de ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e as condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo contratou a JEJ Imóveis Ltda. para prestação de serviços de consultoria imobiliária.

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 17, o Fundo está em processo de adaptação à Resolução CVM 175/22.

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 pela Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 26 de março de 2024.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 as despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério *pro rata die*.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 é inicialmente mensurado 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:

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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. Essa categoria está composta pelas operações compromissadas.

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, em que 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 nessa 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 na valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, uma nova realização deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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 a um 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 circulantes 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 exercício.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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. Nesse contexto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Disponibilidades	13	14
Operações compromissadas (i)	3.968	3.903
Total	<u>3.981</u>	<u>3.917</u>

(i) Operações compromissadas

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Valor de compra	3.966	3.900
Valor de revenda	3.968	3.903
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,05
Quantidade de dias (<i>over</i>)	2	2
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$398 (2021: R\$362), o qual foi apropriado como rendas com aplicações em operações compromissadas, conforme demonstrado na demonstração do resultado do exercício, na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

5 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

O Fundo detém 100% dos imóveis relacionados abaixo, os quais estão locados ao grupo Banrisul, exceto o imóvel localizado na cidade de Esteio que teve o seu contrato encerrado em 30 de setembro de 2023. Os imóveis são utilizados em todas as atividades bancárias compatíveis com a natureza do banco.

a. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/estágio	Metragem m ²	2023	2022
ARROIO DO SAL	74.790	Av. Assis Brasil, 659	Imóvel acabado	421,54	1.656	2.045
BELÉM NOVO	169.816	Rua Doutor Cecílio Monza, 1.082	Imóvel acabado	506,29	3.907	4.281
CRUZ ALTA	631	Av. Venâncio Aires, 1.745	Imóvel acabado	937,02	5.043	5.371
ESTEIO (*)	7.797	Av. Padre Claret, 1.104	Imóvel acabado	475,7	2.432	2.752
GENERAL CÂMARA	5.526	Rua José Do Patrocínio, 165	Imóvel acabado	373,3	1.510	1.710
PAROBÉ	36.124	Rua Odorico Mosmann, 257	Imóvel acabado	513,03	2.417	2.901
QUARAI	4.337	Rua Baltazar Brum,320	Imóvel acabado	475,7	2.436	2.562
RIO GRANDE - CASSINO	13.178	AV Atlântica, 537	Imóvel acabado	403,45	2.724	2.916
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	28.843	Rua Maranhão, 280	Imóvel acabado	498,3	2.139	2.527
SANTA ROSA - CRUZEIRO	29.031	Av. Flores Da Cunha, 175	Imóvel acabado	503,67	2.263	2.452
SÃO GABRIEL	28.661	Av. Julio de Castilhos, 303	Imóvel acabado	465,43	3.308	3.625
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	3.889	Rua Henrique Bier, 1125	Imóvel acabado	568,02	2.361	2.620
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	94.526	Av. Tomaz Edison, 2.615	Imóvel acabado	477,94	2.273	2.668
SAPIRANGA	25.246	Av. 20 de setembro, 3.755	Imóvel acabado	922,02	5.961	6.177
SAPUCAIA DO SUL/RS	18.647	Av. João Pereira de Vargas, 1460	Imóvel acabado	418,83	2.823	3.050
TAQUARI	16.557	Rua Osvaldo Aranha, 2.396	Imóvel acabado	788,17	3.703	4.057
VACARIA/RS	22.527	Av. Moreira Paz, 591	Imóvel acabado	916,54	4.428	4.848
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	97.354	Av. do Forte, 1.128	Imóvel acabado	558,7	3.940	4.092
Total					55.323	60.654

(*)Fato relevante emitido pela Administradora do Fundo em 16 de setembro 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 – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Tendo em vista o término do contrato de locação de imóvel não residencial e outras avenças da agência localizada em Esteio/RS no mês de setembro de 2023, recebemos nesta data a formalização do locatário manifestando sua ausência de interesse em renovar a locação da respectiva agência, pelo Fundo. Deste modo, o recebimento dos valores a título de aluguel do respectivo locatário será interrompido a partir de setembro de 2023, representando um decréscimo de 4,45364% por cota na receita imobiliária recebida mensalmente a partir da respectiva data, levando em consideração o rendimento distribuído em agosto de 2022. Tal imóvel representa 4,37% da área bruta locável do Fundo. O Administrador e o Consultor Imobiliário estão envidando todas as medidas necessárias para a preservação dos direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, bem como buscando alternativas para recolocação do imóvel, visando recuperar as receitas que deixarão de ser recebidas.

(**) Fato relevante emitido pela Administradora do Fundo em 18 de julho de 2023:

O Fundo informou aos cotistas e ao mercado que, recebeu nesta data a formalização do locatário manifestando sua ausência de interesse em renovar a locação da agência localizada em Campinas, São Leopoldo/RS. Deste modo, o recebimento dos valores a título de aluguel do respectivo locatário será interrompido na data do vencimento do contrato, em outubro de 2024, representando um decréscimo de 4,9584% por cota na receita imobiliária recebida mensalmente a partir da respectiva data, levando em consideração o rendimento distribuído em junho de 2023. Tal imóvel representa 5,49% da área bruta locável do Fundo.

(***) Fato relevante emitido pela Administradora do Fundo em 16 de agosto de 2023:

Tendo em vista o término do contrato de locação de imóvel não residencial e outras avenças da agência das agências localizadas em Scharlau/RS e Parobé/RS com prazo de vigência previstos para o mês de outubro de 2024, Arroio do Sal/RS com prazo de vigência previsto para o mês de setembro de 2024 e Taquari/RS com prazo de vigência previsto para o mês de dezembro de 2024, recebemos nesta data a formalização do banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. manifestando seu interesse em renovar os contratos de locação das respectivas agências, pelo locatário. A renovação se dará mediante a futuras negociações com o locatário, tendo por base um laudo de vistoria técnico refletindo os valores de mercado para as respectivas datas de renovação.

b. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, em 31 de dezembro de 2023 houve uma desvalorização nas propriedades para investimento no valor de R\$ 5.331 (2022: - R\$ 5.287), conforme demonstrado na demonstração do resultado, na rubrica de “Ajuste a valor justo”.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a taxa de ocupação dos imóveis estava em 94,44%, devido ao encerramento do contrato de aluguel da unidade localizada na cidade de Esteio - RS (2022: a taxa de ocupação era de 100%) . Os imóveis encontram-se contabilizados ao valor justo com base em laudo de avaliação econômica, emitido em 15 de dezembro de 2023 (2022: 30 de dezembro de 2022) pela Consult Soluções Patrimoniais Ltda., utilizando as normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o número referencial NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4, e, formalmente aprovado pela administradora do Fundo em dezembro de 2023.

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

Foi utilizado o Método da Renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, 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 o valor locativo das unidades e de venda dos terrenos dos empreendimentos, e, o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

2023				
Denominação	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância (*)
ARROIO DO SAL	2033	9,08%	7,69%	7,00%
BELÉM NOVO	2033	9,08%	7,69%	7,00%
CRUZ ALTA	2033	9,08%	8,00%	7,00%
ESTEIO	2033	9,08%	7,69%	7,00%
GENERAL CÂMARA	2033	9,08%	8,00%	7,00%
PAROBÉ	2033	9,08%	7,69%	7,00%
QUARAI	2033	9,08%	8,00%	7,00%
RIO GRANDE - CASSINO	2033	9,08%	8,00%	7,00%
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	2033	9,08%	8,00%	7,00%
SANTA ROSA - CRUZEIRO	2033	9,08%	8,00%	7,00%
SÃO GABRIEL	2033	9,08%	7,69%	7,00%
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	2033	9,08%	7,69%	7,00%
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	2033	9,08%	7,69%	7,00%
SAPIRANGA	2033	9,08%	8,00%	7,00%
SAPUCAIA DO SUL/RS	2033	9,08%	7,69%	7,00%
TAQUARI	2033	9,08%	7,69%	7,00%
VACARIA/RS	2033	9,08%	7,69%	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 – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

2023				
Denominação	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância (*)
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	2033	9,08%	7,69%	7,00%

Exercício 2022				
Denominação	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância (*)
ARROIO DO SAL	2031	9,43%	7,91%	7,00%
BELÉM NOVO	2031	9,43%	7,91%	7,00%
CRUZ ALTA	2031	9,43%	7,91%	7,00%
ESTEIO	2031	9,43%	8,17%	7,00%
GENERAL CÂMARA	2031	9,43%	8,17%	7,00%
PAROBÉ	2031	9,43%	8,17%	7,00%
QUARAI	2031	9,43%	8,17%	7,00%
RIO GRANDE - CASSINO	2031	9,43%	8,17%	7,00%
SANTA MARIA - TANCREDO NEVES	2031	9,43%	8,17%	7,00%
SANTA ROSA - CRUZEIRO	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SÃO GABRIEL	2031	9,43%	8,17%	7,00%
SÃO LEOPOLDO - CAMPINAS	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SÃO LEOPOLDO - SCHARLAU	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SAPIRANGA	2031	9,43%	7,91%	7,00%
SAPUCAIA DO SUL/RS	2031	9,43%	7,91%	7,00%
TAQUARI	2031	9,43%	7,91%	7,00%
VACARIA/RS	2031	9,43%	8,17%	7,00%
VILA IPIRANGA - PORTO ALEGRE	2031	9,43%	7,91%	7,00%

(*) A taxa de vacância é considerada apenas após o término dos contratos existentes, estabelecendo uma provisão para eventuais possibilidades de não renovações no período residual.

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. Dessa forma, o Fundo contratou a seguinte seguradora: Tokio Marine Seguradora S.A.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 15.570.431/0001-60**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve despesas com seguros no montante de R\$ 18 (2022: R\$ 8), contabilizadas na demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Manutenção com imóveis”, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.f.

d. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para renda
Saldo em 31.12.2021	65.941
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(5.287)
Saldo em 31.12.2022	60.654
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	(5.331)
Saldo em 31.12.2023	55.323

e. Aluguéis a receber

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.165
Rendas de aluguéis	13.665
Recebimentos de aluguéis	(13.713)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.117

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Faixa de vencimento	2023	2022
A vencer em 30 dias	1.117	1.165
Total	1.117	1.165

(i) Provisão para perdas esperadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foi constituída provisão para perdas esperadas, em função de análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

f. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2023	2022
Manutenção e conservação	415	238
IPTU	81	86
Laudo de avaliação	78	76
Seguro	19	8
Condomínios	-	2
Total	593	410

g. Reversão de provisões operacionais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a reversão do montante de R\$ 77, referente a eventuais reembolsos de despesas de alguns prestadores de serviço. O critério para o pagamento desses valores era que fossem apresentados os respectivos comprovantes e a documentação-suporte. Após análise do Administrador, foi observado que não foi apresentada a devida comprovação e, por esse motivo, os valores foram estornados, conforme demonstrado na demonstração dos resultados, na rubrica “Reversão de provisões operacionais”.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, a mensuração, a avaliação, o monitoramento, o controle e a mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 as aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme a expectativa dos cotistas.

(i) Riscos relacionados à liquidez

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

(iii) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e às condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; greve de portos, 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 inscritas e integralizadas perfazendo o montante total de R\$ 70.000 e com custo de emissão no montante de R\$ 2.545.

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

Não houve subscrição e integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 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 – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 2023 e 2022 não ocorreram amortizações.

c. Resgate

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

d. Ambiente de negociação das cotas

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

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário, relativos ao último dia de negociação de cada mês nos exercícios de 2023 e 2022 foram os seguintes:

2023		2022	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
jan/23	123,06	jan/22	126,01
fev/23	121,73	fev/22	124,75
mar/23	113,71	mar/22	119,51
abr/23	117,70	abr/22	118,5
mai/23	119,95	mai/22	119,89
jun/23	118,64	jun/22	117,48
jul/23	122,39	jul/22	117,3
ago/23	122,51	ago/22	120,39
set/23	122,64	set/22	124,5
out/23	122,69	out/22	127,8
nov/23	122,88	nov/22	122
dez/23	122,42	dez/22	122,96

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.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Lucro líquido contábil	7.352	6.529
(+/-) Ajuste a valor justo	5.331	5.287
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(699)	(257)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	221	413
Lucro conforme regime de caixa	12.225	11.972
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	11.989	11.933
Rendimentos pagos do exercício atual	12.161	11.771
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	(1.053)	(891)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	881	1.053
	11.989	11.933
Percentual distribuído	98,07%	99,67%

- i. Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/15, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
- ii. A parcela de R\$ 1.053 foi liquidada em 13 de janeiro de 2023 (R\$ 891 foi liquidada em 14 de janeiro de 2022).
- iii. A parcela de R\$ 881 foi liquidada em 15 de janeiro de 2024 (R\$ 1.053 foi liquidada em 13 de janeiro de 2023).

f. Evolução e rentabilidade

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (*)</u>
31 de dezembro de 2023	84,77	11,79%
31 de dezembro de 2022	91,40	9,50%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

9 Prestadores de serviços

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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:

	2023		2022	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	607	0,94%	609	0,87%
Despesas com consultoria	483	0,75%	466	0,67%
Auditoria externa	98	0,15%	91	0,13%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	13	0,02%
Bolsa de valores	12	0,02%	11	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	3	0,00%
Advogados	1	0,00%	-	0,00%
Tarifa bancária	1	0,00%	1	0,00%
Cetip/SELIC	-	0,00%	1	0,00%
Correios	-	0,00%	11	0,02%
Total	1.218	1,88%	1.206	1,72%
Patrimônio líquido médio		64.532		69.868

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

a. Remuneração do administrador e do custodiante

i. Administrador

A taxa de administração é paga mensalmente e calculada da seguinte forma: (i) valor variável correspondente a 0,40% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo diário, sujeita ao piso de R\$ 20 mensais.

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

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

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

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

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

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

ii. Taxa de performance, ingresso e saída

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

iii. Consultor imobiliário

O Fundo contratou a 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.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

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

11 Atos societários

i. Conforme consulta formal aos cotistas, encerrada em 5 de maio de 2023, foi deliberado:

Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

ii. Conforme consulta formal aos cotistas, encerrada em 5 de maio de 2022, foi deliberado:

Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

12 Política de divulgação das informações

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

- iii. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da resolução CVM 175.;
- iv. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da resolução CVM 175.;
- v. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da resolução CVM 175.
- vi. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- vii. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; 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 – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- viii. 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 art. 36 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com art. 3º da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o art. 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 que determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o art. 89 da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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 2023 e de 2022 não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	2023		2022	
			Despesa	Passivo	Despesa	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	607	-	609	28
JEJ Imóveis LTDA.	Consultoria	Despesa com consultoria	512	23	466	23

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 15.570.431/0001-60**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

15 Demandas judiciais**a. Demandas judiciais trabalhistas**

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo é responsável solidário em uma reclamação de natureza trabalhista, classificada como “perda provável” (Em 31 de dezembro de 2022 eram 7 causas classificadas como “perda provável”), com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 205 (2022: R\$ 728). Adicionalmente, o Fundo possui saldo em depósitos judiciais, no montante de R\$ 157 (2022: R\$ 288), referente a essa causa judicial. Conforme apresentado no quadro abaixo.

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa			Saldo em depósito	
			Valor original	Valor atualizado		2023	2022
				2023	2022		
0020265-82.2017.5.04.0004	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	60	205	183	157	157
0021841-50.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	31	-	10
0021881-26.2016.5.04.0005	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	41	-	40
0021876-71.2016.5.04.0015	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	80	-	-	-	-
0020452-27.2017.5.04.0025	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	21	-	15
0021839-80.2016.5.04.0003	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	70	-	241	-	20
0021874-16.2016.5.04.0011	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	-	-	-
0021874-31.2016.5.04.0006	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	-	-	-
0021933-95.2016.5.04.0013	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	65	-	16
0021026-62.2017.5.04.0021	Trabalhista	Responsabilidade solidária/subsidiária	50	-	146	-	30
		Total	560	205	728	157	288

Segue a composição do saldo apresentado no balanço patrimonial:

Saldo final em 2021	799
(-) Baixa por execução de contingência (*)	(152)
(+) Provisão para contingência (**)	81
Saldo final em 2022	728
(+) Provisão para contingência (*)	22

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(+) Baixa de provisão de contingência (**) (545)

Saldo final em 2023 205

(*) Líquido de constituição e reversão de saldos provisionados a maior em relação às execuções ocorridas no exercício.

(**) Baixa de provisões em virtude de alteração de “perda provável” para “perda remota”, com base no prognóstico de consultores jurídicos.

b. Demandas judiciais cíveis

Em 31 de dezembro de 2023, com base no prognóstico de consultores jurídicos, o Fundo não possui reclamações de natureza cível e judicial classificadas como “perdas possíveis” (2022: O Fundo possuía duas reclamações, no montante de R\$ 61).

Processos	Natureza	Resumo objeto	Valor da causa		
			Valor original	Valor atualizado 2023	Valor atualizado 2022
071/1.17.0000141-7 (0000307- 80.2017.8.21.0071)	Cível	Réu	27	-	61

c. Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, ocorreram as seguintes movimentações na conta de depósitos judiciais:

Saldo em 2021	566
(-) Ajustes operacionais	(142)
(-) Baixa por execução de contingência	(152)
(+) Depósito judicial	16
Saldo final em 2022	288
(+) Depósito judicial	38
(-) Baixa por execução de contingência	(169)
Saldo final em 2023	157

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, revogada pela Resolução CVM nº 181 e posteriormente revogada pela resolução CVM nº 184, que alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, foram automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e o Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação deste à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18 Eventos subsequentes

Em 12 de março de 2023 foi publicada a resolução CVM 200/2024, que prevê a postergação dos prazos previstos na resolução CVM 175/2023, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento imobiliários de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025.

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF 008.991.207-17