
***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 2019

e relatório do auditor independente

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

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 2019 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 2019, 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).

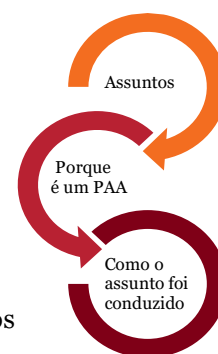
Base para opinião

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 2019, 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.





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 4(e) e 6)

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 do Fundo e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo 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.

Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração do Fundo 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 do Fundo 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. 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.



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

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.



Banrisul 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 aqueles que foram considerados como os 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.

São Paulo, 24 de abril de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Melissa Tuxen Wisnik
Contadora CRC 1SP221490/O-0

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - 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

Balanco Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019		2018	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		4.154	6,21	4.006	6,25
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.423	5,12	3.316	5,18
Disponibilidade		11	0,02	6	0,01
Conta banco movimento		11	0,02	6	0,01
Operações compromissadas	5	3.412	5,11	3.310	5,17
Letras financeiras do tesouro		3.412	5,11	3.310	5,17
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.f	729	1,09	688	1,07
Contas a receber de aluguéis		729	1,09	688	1,07
Valores a receber		2	0,00	2	0,00
Não circulante		64.506	96,52	60.842	94,97
Propriedade para investimento	6.b	64.506	96,52	60.842	94,97
Imóveis acabados		64.506	96,52	60.842	94,97
Total do ativo		68.660	102,73	64.848	101,22
Passivo					
Valores a pagar		1.827	2,73	781	1,22
Contingências judiciais	17	869	1,30	-	0,00
Lucros a distribuir		645	0,97	527	0,82
Outros valores a pagar		313	0,47	254	0,40
Total passivo		1.827	2,73	781	1,22
Patrimônio líquido	9	66.833	100,00	64.067	100,00
Cotas integralizadas		70.000	104,74	70.000	109,26
Custos relacionados a emissão de cotas		(2.545)	(3,81)	(2.545)	(3,97)
Rendimentos distribuídos		(38.207)	(57,17)	(30.810)	(48,09)
Lucros acumulados		37.585	56,24	27.422	42,80
Total do passivo e patrimônio líquido		68.660	102,73	64.848	101,22

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

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - 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

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		8.514	7.965
Ajuste ao valor justo	6.e	3.664	2.709
Baixa de despesa antecipada com consultoria imobiliária		-	(1.250)
Despesa com manutenção e conservação	12	(336)	(233)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>11.842</u>	<u>9.191</u>
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		201	214
Reversão de provisões		-	10
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>201</u>	<u>224</u>
Outras despesas	12	<u>(1.880)</u>	<u>(1.042)</u>
Provisão para contingências judiciais		(869)	-
Taxa de administração		(393)	(370)
Despesas com Advogados e Consultoria		(344)	(303)
Outras despesas operacionais		(274)	(369)
Total do resultado do exercício		<u><u>10.163</u></u>	<u><u>8.373</u></u>
Quantidade de cotas integralizadas		700.000	700.000
Lucro por cota integralizada (em reais)		<u><u>14,52</u></u>	<u><u>11,96</u></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.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>19.049</u>	<u>(23.946)</u>	<u>62.558</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	8.373	-	8.373
(-) Apropriação de rendimentos no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.864)</u>	<u>(6.864)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>27.422</u>	<u>(30.810)</u>	<u>64.067</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	10.163	-	10.163
(-) Apropriação de rendimentos no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.397)</u>	<u>(7.397)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u>70.000</u>	<u>(2.545)</u>	<u>37.585</u>	<u>(38.207)</u>	<u>66.833</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.)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	8.473	7.930
Rendas de operações compromissadas	201	214
Pagamento da taxa de administração	(393)	(370)
Pagamentos de consultoria imobiliária	(297)	(280)
Despesas tributárias	(45)	(48)
Demais despesas administrativas e operacionais	(553)	(584)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.386</u>	<u>6.862</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(7.279)	(6.859)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(7.279)</u>	<u>(6.859)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>107</u>	<u>3</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.316	3.313
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.423	3.316
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>107</u>	<u>3</u>

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 24 de abril de 2020.

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos. A Administradora do fundo avaliou o respectivo pronunciamento e concluiu que não é aplicável uma vez que o Fundo não possui operações de arrendamento.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

4 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administradora no processo de aplicação das políticas contábeis do Fundo, que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa nº 4(i).

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. Caixa e equivalente 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 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas com liquidez imediata, nos totais de R\$ 3.423 e R\$ 3.316, respectivamente.

c. 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 é inicialmente mensurado pelo seu valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio de resultado, dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são registrados como despesa 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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.

e. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

f. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, baseado na expectativa em alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

g. 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).

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i. 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 descritas a seguir:

- (i) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3(d), o valor justo é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. A informação sobre a referida propriedade para investimento está descrita na nota explicativa nº 6.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

j. 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.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Operações compromissadas

	2019			2018		
	Qtde.	Vcto.	Valor de mercado	Qtde.	Vcto.	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	327	02/01/2020	3.412	336	02/01/2019	3.310
Total	327		3.412	336		3.310

6 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

O Fundo detem 100% dos imóveis relacionados na nota explicativa 6.b, 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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b. Relação dos imóveis

Endereço	Área (m ²)	Matrícula	Área Construída	Saldo contábil	
				2019	2018
Av. Assis Brasil, 659 - Arroio do Sal / RS	540	74.790	421,54	2.361	2.348
Rua Dr. Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo - Porto Alegre / RS	2.215,16	169.816	506,29	4.196	3.822
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	871,03	7.797	475,70	3.111	2.922
Rua Odorico Mosmann, 257 - Parobé / RS	480	36.124	513,03	3.415	3.321
Av. Atlantica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	370,8	13.178	403,45	3.074	2.902
Rua Maranhão, 280 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	224,96	28.843	498,3	2.813	2.670
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	450	29.031	503,67	2.646	2.527
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	826,24	15.002	465,43	3.811	3.552
Av. Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	711	3.889	477,94	3.093	2.962
Av. Tomaz Edison, 2.615 - Scharlau - São Leopoldo / RS	664,8	76.048	568,02	3.295	3.176
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Sapucaia do Sul / RS	482,3	18.647	418,83	3.108	2.870
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Taquari / RS	1.117,50	16.557	788,17	4.727	4.511
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	959,67	22.527	916,54	5.138	4.886
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga - Porto Alegre / RS	1.034,00	97.354	558,70	3.905	3.563
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	1.161,60	4.337	475,70	2.629	2.438
Rua José do Patrocínio, 165 - Centro - General Câmara / RS	1.064,80	5.526	373,30	1.774	1.704
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	1.586,55	631	937,02	5.367	5.155
Av. Vinte de Setembro, 3.755 - Sapiranga / RS	587,07	25.246	922,02	6.043	5.513
				64.506	60.842

c. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019 os imóveis estão 100% locados e encontram-se contabilizados a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Soluções Patrimoniais Ltda., emitido em 13 de dezembro de 2019, utilizando as normas de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e número referencial NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4 e formalmente aprovadas pela administradora do Fundo em dezembro de 2019. 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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

Imóvel	Período de cobertura da análise	Taxa de desconto (%)	Taxa de capitalização (%)	Taxa de vacância (%)*
Av. Assis Brasil, 659 – Arroio do Sal / RS	2029	6,65	7,64	5,00
Rua Dr. Cecílio Monza, 10.827 – Belém Novo – Porto Alegre / RS	2029	7,09	7,42	5,00
Av. Padre Claret, 1.104 – Esteio / RS	2029	6,65	7,66	5,00
Rua Odorico Mosmann, 257 – Parobé / RS	2029	6,65	7,57	5,00
Av. Atlantica, 537 – Cassino – Rio Grande / RS	2029	7,44	7,10	5,00
Rua Maranhão, 280 – Pinheiro Machado – Santa Maria / RS	2029	7,09	7,57	5,00
Av. Flores da Cunha, 175 – Cruzeiro – Santa Rosa / RS	2029	7,09	7,58	5,00
Av. Julio de Castilhos, 303 – São Gabriel / RS	2029	6,65	7,45	5,00
Av. Henrique Bier, 1.125 – Campina – São Leopoldo / RS	2029	6,65	7,29	5,00
Av. Tomaz Edison, 2.615 – Scharlau – São Leopoldo / RS	2029	6,65	7,35	5,00
Av. João Pereira de Vargas, 1460 – Sapucaia do Sul / RS	2029	6,65	7,47	5,00
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 – Taquari / RS	2029	6,65	7,33	5,00
Av. Moreira Paz, 591 – Vacaria / RS	2029	6,65	7,63	5,00
Av. do Forte, 1.128 – Vila Ipiranga – Porto Alegre / RS	2029	6,65	7,42	5,00
Rua Baltazar Brum, 320 – Quaraí / RS	2029	7,09	7,54	5,00
Rua José do Patrocínio, 165 – Centro – General Câmara / RS	2029	7,09	7,61	5,00
Rua Venâncio Aires, 1.745 – Centro – Cruz Alta / RS	2029	7,09	7,44	5,00
Av. Vinte de Setembro, 3.755 – Sapiranga / RS	2029	7,09	7,44	5,00

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

Todos os imóveis detidos pelo Fundo encontram-se locados.

d. 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.

O Fundo possui contrato de seguro com a 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.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

e. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis dos imóveis

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	60.842	58.133
(+/-) Ajuste a valor justo no exercício	3.664	2.709
Saldo final	64.506	60.842

f. 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	
			<u>2019</u>	<u>2018</u>
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	17/09/2013	16/09/2023	31	30
Av. Assis Brasil, 693 - Centro - Arroio do Sal / RS	01/10/2014	28/09/2024	33	32
Av. Thomas Edison, 1.004 - Scharlau - São Leopoldo / RS	15/10/2014	12/10/2024	43	41
Rua Odorico Mossmann, 257 - Parobé / RS	15/10/2014	12/10/2024	45	44
Rua Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	15/10/2014	12/10/2024	36	35
Rua Osvaldo Aranha, 2.396 - Centro - Taquari / RS	17/12/2014	14/12/2024	57	50
Rua Maranhão, 792 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	18/03/2015	15/03/2025	34	32
Av. Julio de Castilhos, 303 - São Gabriel / RS	10/08/2015	07/08/2025	40	38
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Sapucaia do Sul / RS	07/08/2015	04/08/2025	32	30
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	24/08/2015	21/08/2025	63	60
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	30/09/2015	27/09/2025	32	30
Av. Atlantica, 537 - Cassino - Rio Grande / RS	06/11/2015	03/11/2025	32	31
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	14/10/2016	12/10/2026	64	62
Av. Vinte de Setembro, 1.333 - Sapiranga / RS	25/08/2016	24/08/2026	62	58
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga / RS	19/04/2016	17/04/2026	38	35
Rua Doutor Cecílio Monza, 10.827 - Belém Novo / RS	14/03/2016	12/03/2026	38	35
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS	17/05/2016	15/05/2026	28	26
Rua José do Patrocínio, s/n - Centro - General Câmara / RS	27/04/2016	24/04/2026	21	19
			<u>729</u>	<u>688</u>

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

7 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.

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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) 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: 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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

9 Patrimônio Líquido

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

(i) Subscrição e integralização

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 2019 e 2018.

(ii) 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 2019 e 2018.

(iii) Resgates

Não haverá resgates de cotas.

(iv) Gastos com colocação de cotas

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

(v) Ambiente de negociação das cotas

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(vi) 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 ultimo dia útil de cada mês. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado contábil	10.163	8.373
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(71)	(94)
(+) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	969	1.294
(+/-) Ajuste ao valor justo	(3.664)	(2.709)
Resultado conforme regime de caixa	7.397	6.864
Valor distribuído no exercício	7.279	6.859
Valor a ser distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (iii)	645	527
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior (ii)	(527)	(522)
Total de rendimentos apropriados no exercício (i)	7.397	6.864
Percentual distribuído	100%	100%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 2019.

(ii) A parcela de R\$ 527 foi liquidada em 09 e 15 de janeiro de 2019.

(iii) A parcela de R\$ 645 foi liquidada em 15 de janeiro de 2020.

(vii) Evolução, 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 2019	95,476057	64.311	17,03%
31 de dezembro de 2018	91,523969	62.883	14,20%

(*) - A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições.
A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

10 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:

2019		2018	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2019	132,99	31/01/2018	120,00
28/02/2019	120,41	28/02/2018	119,00
29/03/2019	123,50	29/03/2018	123,00
30/04/2019	119,39	30/04/2018	120,00
30/05/2019	119,22	30/05/2018	116,80
29/06/2019	122,00	29/06/2018	112,00
31/07/2019	133,00	31/07/2018	113,50
31/08/2019	130,50	31/08/2018	118,30
28/09/2019	129,30	28/09/2018	115,30
31/10/2019	127,70	31/10/2018	124,39
30/11/2019	128,10	30/11/2018	124,90
28/12/2019	135,00	28/12/2018	124,16

11 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.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

12 Encargos do Fundo

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

	2019		2018	
	Valor	% sobre PL Médio	Valor	% sobre PL Médio
Despesas administrativas				
Contingências judiciais	869	1,35%	-	-
Taxa de administração	393	0,61%	370	0,59%
Consultoria	344	0,53%	303	0,48%
Auditoria externa	79	0,12%	86	0,14%
Despesas tributárias (*)	45	0,07%	48	0,08%
Advogados	33	0,05%	137	0,22%
Demandas judiciais	29	0,05%	-	0,00%
CETIP/SELIC	24	0,04%	23	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,02%	15	0,02%
Bolsa de valores	10	0,02%	9	0,01%
Outras despesas administrativas	39	0,06%	51	0,08%
Total:	1.880	2,92%	1.042	1,66%

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

	2019		2018	
	Valor	% sobre PL Médio	Valor	% sobre PL Médio
Despesa com imóveis				
Manutenção de imóveis	216	0,34%	134	0,22%
Laudo de avaliação	70	0,11%	28	0,05%
Despesas com IPTU	50	0,08%	71	0,11%
Total:	336	0,53%	233	0,37%
Patrimônio líquido médio		64.311		62.883

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 do Fundo diário, sujeita ao piso de R\$ 20 mensais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.570.431/0001-60

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

iii. Consultor imobiliário

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

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

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

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

13 Atos societários

Na assembleia geral ordinária e extraordinária de cotista realizada em 02 de maio de 2019, foi deliberado sobre a análise das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

14 Política de divulgação das informações

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

- a. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- b. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- c. 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 Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- d. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- e. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias 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.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- f. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

Além dos serviços prestados, conforme disposto nas Notas 11 e 12, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, empresas do Grupo Banrisul detém 45.726 cotas do Fundo, no valor patrimonial equivalente a R\$ 4.366 e R\$ 4.267, respectivamente, bem como detém a opção de compra das propriedades de investimento do Fundo ao término dos contratos de aluguel.

17 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui reclamações trabalhistas classificadas como prováveis, com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R\$ 869 (2018 – zero) que foram provisionadas. Litígios trabalhistas e indenizatórias cíveis baseados em prognóstico de consultores jurídicos com possíveis chances de perda estão estimados em R\$ 4.047 (2018 – R\$ 264). Estes litígios não estão provisionados dado seu prognóstico de perda possível.

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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a Administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que afetem ou possam afetar a independência necessária à execução do trabalho de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

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

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