

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações Financeiras do BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

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

NEGÓCIOS REALIZADOS NO 2º SEMESTRE DE 2015.

No segundo semestre do ano de 2015, o Banrisul Novas Fronteiras FII não efetuou novas aquisições de imóveis.

PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 1º SEMESTRE DE 2016

Para o primeiro semestre de 2016 estão previstos investimentos para término de construção e entrega dos seguintes imóveis:

- Agência General Câmara
- Agência Porto Alegre - Belém Novo
- Agência Quaraí
- Agência Sapianga
- Agência de Porto Alegre - Vila Ipiranga
- Agência Cruz Alta

Não obstante ao acima informado, as Agências de Porto Alegre – Belém Novo, General Câmara e Quaraí foram concluídas pelas respectivas construtoras em 14/01/2016, 10/02/2016 e 04/03/2016, respectivamente.

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

O primeiro semestre de 2016 continuar impactado pelo ajuste fiscal promovido pelo governo na entrada do segundo mandato, o qual ampliado pela turbulência política.

Este ajuste materializado na elevação constante da taxa Selic, retirada de incentivos promovidos no primeiro mandato, elevação nos custos de energia, forte desvalorização da moeda e contração nos investimentos públicos permite antecipar um período delicado para o setor imobiliário.

Com este horizonte delineado e o crescimento de um cenário de incerteza os investimentos no setor imobiliário serão cuidadosamente selecionados, buscando projetos que estejam inseridos em setores pouco impactados ou beneficiados indiretamente.

Este cenário contrasta com as perspectiva do Fundo, visto que os terrenos desejados já foram adquiridos e os contratos de locação efetuados.

Vale ressaltar que a vacância tem crescido nos últimos meses – 17,6% no primeiro trimestre de 2015 no Rio de Janeiro, 25,6% em Porto Alegre e 24,3% em São Paulo^(*).

Com este cenário os valores de locação tem se deprimido consideravelmente nos últimos meses.

Composto este cenário, antecipamos uma continuidade para todo o ano de 2016. As taxas de vacância deverão continuar aumentando e os valores reais de locação reduzindo. Este cenário desestimulará novos investimentos imobiliários no setor, privilegiando apenas aqueles com cenário de longo prazo, tais como locação “built to suit”.

(*) Fonte: Cushman & Wakefield

VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS INTEGRANTES DO FUNDO

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

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

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

RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 4 (QUATRO) SEMESTRES

Mês / Ano	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Valor Patrimonial da Cota	Quantidade de Cotas	Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	Rentabilidade apurada no mês - %	Rentabilidade com base nos rendimentos distribuídos	% Acum. no ano
Dez/13	R\$ 67.164.952,76	R\$ 95,95	700.000	-	-	-	5,2086%
Jun/14	R\$ 66.875.736,04	R\$ 95,54	700.000	-	-	-	2,7384%
Dez/14	R\$ 69.101.199,52	R\$ 98,72	700.000	-	-	-	9,0027%
Jun/15	R\$ 68.073.870,27	R\$ 97,25	700.000	-	-	-	1,2132%
Jul/15	R\$ 67.941.671,61	R\$ 97,06	700.000	0,50	(0,19%)	0,00	1,0167%
Ago/15	R\$ 67.829.024,77	R\$ 96,90	700.000	0,47	0,35%	0,48	1,3677%
Set/15	R\$ 67.973.943,41	R\$ 97,11	700.000	0,53	0,70%	0,54	2,0747%
Out/15	R\$ 68.006.543,56	R\$ 97,15	700.000	0,58	0,59%	0,60	2,6804%
Nov/15	R\$ 67.873.025,93	R\$ 96,96	700.000	0,60	0,40%	0,62	3,0905%
Dez/15	R\$ 67.139.927,76	R\$ 95,91	700.000	0,62	(0,46%)	0,64	2,6129%

DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

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

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

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

Encargos	2015.1	%	2015.2	%
Despesas de Taxa de Administração	160.770	0,24	160.167	0,24
Despesas Tributárias	270.913	0,40	178.529	0,27
Despesas Administrativas	111.294	0,16	0	0,00
Despesas de Serviço do Sistema Financeiro	62.260	0,09	98.131	0,15
Auditoria	56.052	0,08	0	0,00
Despesas de comunicações	0	0,00	0	0,00
Despesa com Seguros	0	0,00	0	0,00
	<u>661.289</u>		<u>436.827</u>	0,65

(*) Por regime de competência.

À Diretoria,

Rio de Janeiro, 29 de março de 2016.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.