

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Características Gerais

CNPJ: 15.570.431/0001-60

Classificação ANBIMA: Tijolo - Renda - Gestão Ativa - Varejo

ISIN: BRBNFSCTF000

Forma de Constituição: Condomínio Fechado

Início do Fundo: 06/09/2012

Prazo do Fundo: Indeterminado

Código de Negociação na B3: BNFS11

Primeira Negociação na B3: 16/10/2012

Valor de Emissão: R\$ 100,00

Quantidade de Cotas Emitidas: 700.000

Taxa de Administração: 0,3% a.a. do PL

Taxa Máxima de Custódia: 0,1% a.a. do PL

Taxa de Performance: N/A

Administrador: Oliveira Trust DTVM

Gestor: Oliveira Trust DTVM

Consultor Imobiliário: JeJ Imóveis\*

Avaliador: Binswanger Brazil

Auditor: BDO

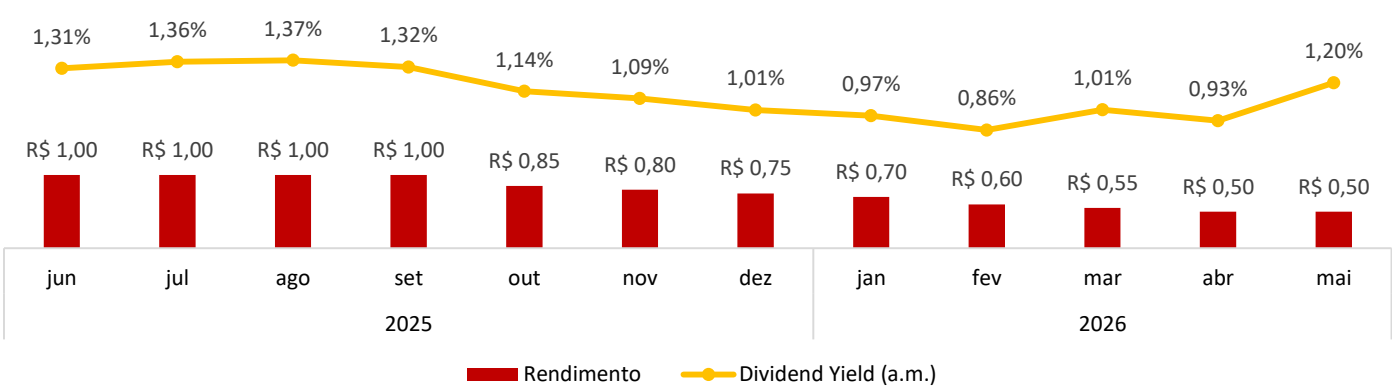
Público-alvo: Investidores em geral

\*A comercialização dos imóveis atualmente vagos é realizada pelo consultor imobiliário e, em alguns casos, por corretores parceiros. Nos termos usuais de mercado, a remuneração da consultoria imobiliária encontra-se vinculada à efetiva concretização das transações, sendo calculada com base em percentual incidente sobre o valor da venda ou, no caso de locação, com base em fração do valor do aluguel negociado.

Objetivo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, desenvolvimento, eventual edificação e/ou adaptação, locação e alienação de Ativos Imobiliários, com vistas à geração de renda, mediante a celebração de Contratos de Locação Convencional e/ou Atípicos e a 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.

Rendimentos Mensais



Fonte: B3 e OT

Resultado do Fundo

|                       | dez-25       | jan-26       | fev-26       | mar-26      | abr-26       | mai-26       |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Receita de Aluguéis   | R\$ 555.967  | R\$ 562.733  | R\$ 557.158  | R\$ 557.158 | R\$ 472.230  | R\$ 551.316  |
| Resultado Financeiro  | R\$ 35.165   | R\$ 38.857   | R\$ 30.476   | R\$ 37.758  | R\$ 31.081   | R\$ 9.118    |
| Outras receitas       | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 0       | R\$ 0        | R\$ 0        |
| Despesas              | -R\$ 116.567 | -R\$ 147.444 | -R\$ 230.645 | -R\$ 90.120 | -R\$ 117.576 | -R\$ 194.704 |
| Resultado do Período  | R\$ 474.565  | R\$ 454.146  | R\$ 356.989  | R\$ 504.795 | R\$ 385.736  | R\$ 365.730  |
| Resultado por Cota    | R\$ 0,68     | R\$ 0,65     | R\$ 0,51     | R\$ 0,72    | R\$ 0,55     | R\$ 0,52     |
| Distribuição por Cota | R\$ 0,75     | R\$ 0,70     | R\$ 0,60     | R\$ 0,55    | R\$ 0,50     | R\$ 0,50     |

Destaques de 29/05/2026

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

26,9%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

5.065

Rendimento por Cota

R\$ 0,50

Dividend Yield

1,20%

Preço de Mercado

R\$ 41,50

Cota Patrimonial

R\$ 69,86

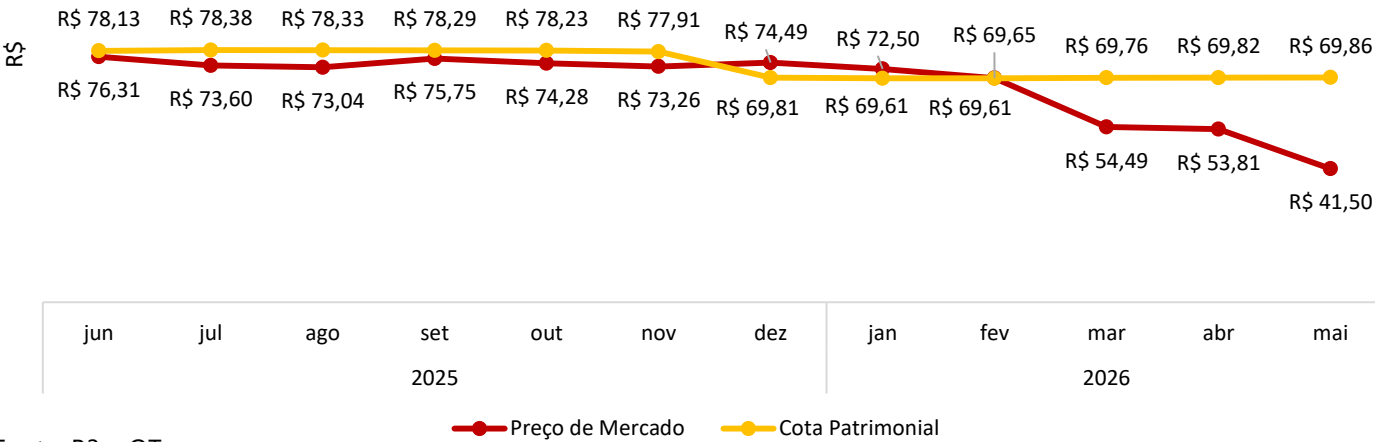
Valor de Mercado

R\$ 29.050.000

Patrimônio Líquido

R\$ 48.900.107

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



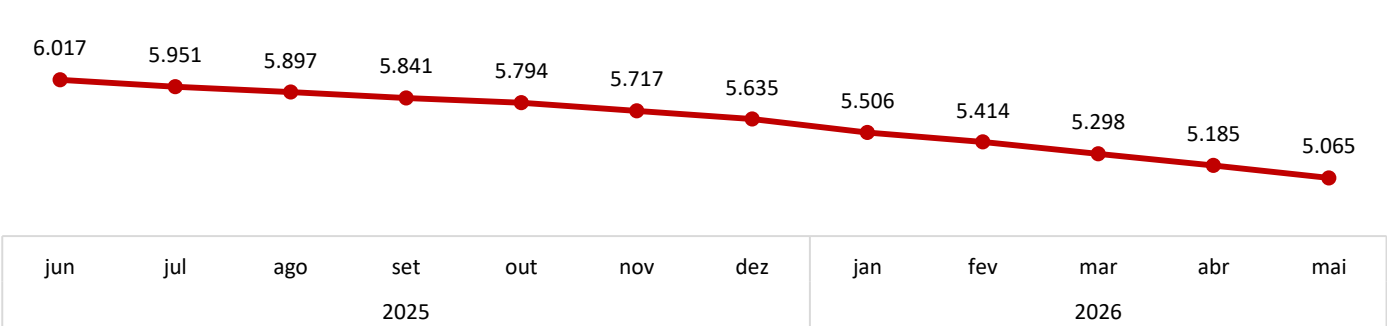
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

|                                | Mês    | Ano     | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|---------|----------|
| Volume Negociado (R\$ mil)     | 1.064  | 7.167   | 19.999   |
| Quantidade de Cotas Negociadas | 22.847 | 118.349 | 294.920  |
| Giro (% da quantidade)         | 3,3%   | 16,9%   | 42,1%    |
| Presença em Pregões            | 100,0% | 100,0%  | 100,0%   |

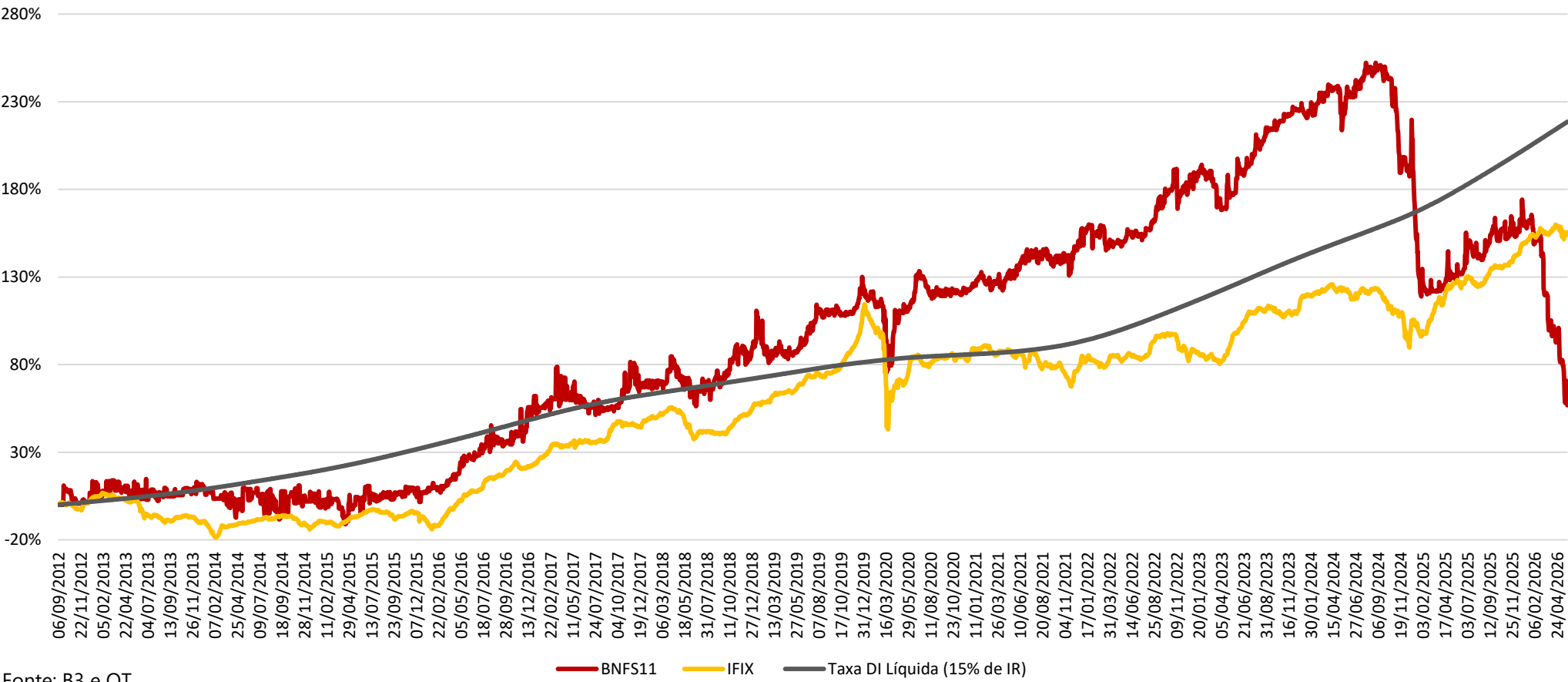
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Rentabilidade no Mercado Secundário

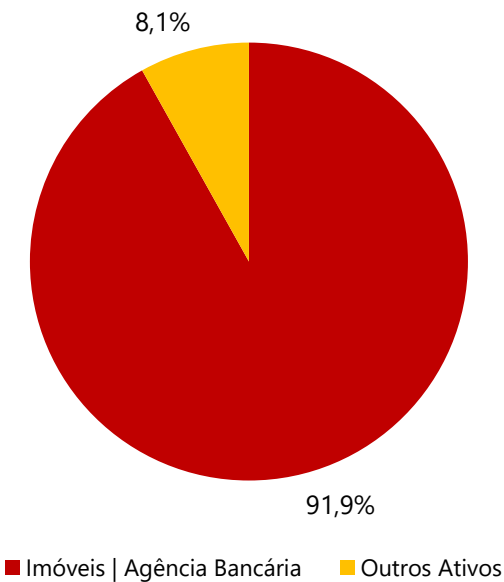


|                 | Mês     | Ano     | 12 Meses | Início  |
|-----------------|---------|---------|----------|---------|
| BNFS11          | -21,95% | -41,46% | -33,88%  | 56,82%  |
| IFIX            | -1,33%  | 2,71%   | 12,00%   | 155,62% |
| Taxa DI Líquida | 0,91%   | 4,81%   | 12,54%   | 218,58% |

Fonte: B3 e OT

Composição da Carteira

O Fundo possui 18 agências bancárias em sua carteira. Todos os imóveis estão localizados no Estado do Rio Grande do Sul. Dois estão alugados na modalidade built-to-suit com índice de reajuste IGP-M, onze estão alugados com contratos típicos com índice de reajuste IPCA, todos com o Banco do Estado do Rio Grande do Sul como locatário, e cinco imóveis estão vagos. Vide tabela ao lado.



| Agência        | Cidade - Estado      | Índice de Reajuste | Mês de Reajuste | Vencimento Contrato | Área Locável (m²) |
|----------------|----------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Sapiranga      | Sapiranga - RS       | IGP-M              | Agosto          | 23-ago-26           | 922,02            |
| Cruz Alta      | Cruz Alta - RS       | IGP-M              | Outubro         | 12-out-26           | 937,02            |
| Arroio do Sal  | Arroio do Sal - RS   | IPCA               | Outubro         | 30-set-29           | 421,54            |
| Parobé         | Parobé - RS          | IPCA               | Outubro         | 14-out-29           | 513,03            |
| Scharlau       | São Leopoldo - RS    | IPCA               | Outubro         | 14-out-29           | 568,02            |
| Taquari        | Taquari - RS         | IPCA               | Dezembro        | 16-dez-29           | 788,17            |
| Tancredo Neves | Santa Maria - RS     | IPCA               | Março           | 17-mar-30           | 498,30            |
| Cruzeiro       | Santa Rosa - RS      | IPCA               | Setembro        | 29-set-30           | 503,67            |
| Cassino        | Rio Grande - RS      | IPCA               | Novembro        | 05-nov-30           | 403,45            |
| Vila Ipiranga  | Porto Alegre - RS    | IPCA               | Março           | 13-mar-31           | 506,29            |
| Belém Novo     | Porto Alegre - RS    | IPCA               | Março           | 13-mar-31           | 558,70            |
| General Câmara | General Câmara - RS  | IPCA               | Abril           | 26-abr-31           | 373,30            |
| Quaraí         | Quaraí - RS          | IPCA               | Mai             | 16-mai-31           | 475,70            |
| Sepé Tiaraju   | São Gabriel - RS     | -                  | -               | Vago                | 465,43            |
| Camboim        | Sapucaia do Sul - RS | -                  | -               | Vago                | 418,83            |
| Vacaria        | Vacaria - RS         | -                  | -               | Vago                | 916,54            |
| Campina        | São Leopoldo - RS    | -                  | -               | Vago                | 477,94            |
| Padre Claret   | Esteio - RS          | -                  | -               | Vago                | 475,70            |

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante 

Em 29 de Dezembro de 2025, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado o Contrato de Locação referente ao imóvel localizado na Avenida do Forte, nº 1128, Porto Alegre/RS ("Agência Vila Ipiranga").

O contrato firmado possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 14 de março de 2026 e término em 13 de março de 2031, contemplando a continuidade da relação locatícia mantida entre as partes. O valor mensal do aluguel foi fixado em R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), com reajuste anual pelo IPCA. Refletindo os valores de mercado. O novo contrato reflete a migração da modalidade de locação atípica (built to suit) para contrato típico. Adicionalmente, o contrato prevê a assunção, pelo locatário, da obrigação de pagamento do IPTU do imóvel.

As novas condições contratuais ora informadas passarão a produzir efeitos exclusivamente a partir do término do prazo de vigência originalmente contratado.

Fato Relevante 

Em 06 de Janeiro de 2026, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado o Contrato de Locação Comercial referente ao imóvel localizado na Rua Baltazar Brum, nº 320, na cidade de Quaraí, Estado do Rio Grande do Sul ("Agência Quaraí"), matrícula nº 4.337 do Livro nº 02 do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Quaraí/RS.

O contrato firmado possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 17 de maio de 2026 e término em 16 de maio de 2031, contemplando a continuidade da relação locatícia mantida entre as partes. O valor mensal do aluguel foi fixado em R\$ 13.470,00 (treze mil, quatrocentos e setenta reais), com reajuste anual pelo IPCA. Refletindo os valores de mercado. O novo contrato reflete a migração da modalidade de locação atípica (built to suit) para contrato típico. Adicionalmente, o contrato prevê a assunção, pelo locatário, da obrigação de pagamento do IPTU do imóvel.

As novas condições contratuais ora informadas passarão a produzir efeitos exclusivamente a partir do término do prazo de vigência originalmente contratado.

Fato Relevante 

Em 03 de Março de 2026, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram celebrados os novos Contratos de Locação Comercial com o BANRISUL, referente aos imóveis abaixo descritos:

-Referente ao imóvel localizado na Rua Cecílio Izaga nº 10.827, Porto Alegre/RS, matrícula nº 139.413 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS ("Agência Belém Novo"), o novo Contrato foi celebrado em 08 de dezembro de 2025, possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 14 de março de 2026 e término em 13 de março de 2031. O valor mensal do aluguel foi fixado em R\$ 23.600,00 (vinte e três mil e seiscentos reais), com reajuste anual pelo IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para março/2027, referente ao período março/2026 a fevereiro/2027. O contrato prevê a assunção, pelo locatário, da obrigação de pagamento do IPTU e despesas ordinárias relacionadas ao uso do imóvel.

-Referente ao imóvel localizado na Rua Conselheiro José do Patrocínio nº 165, General Câmara/RS, matrícula nº 5.526 do Registro de Imóveis de General Câmara/RS. ("Agência General Câmara"), o novo Contrato foi celebrado em 03 de março de 2026, possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 27 de abril de 2026 e término em 26 de abril de 2031. O valor mensal do aluguel foi fixado em R\$ 13.150,00 (treze mil, cento e cinquenta reais), com reajuste anual pelo IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para abril/2027, referente ao período abril/2026 a março/2027. O contrato prevê a assunção, pelo locatário, da obrigação de pagamento do IPTU e despesas ordinárias relacionadas ao uso do imóvel.

As condições ora divulgadas encontram-se formalmente pactuadas e produzirão efeitos a partir do início das respectivas vigências contratuais.

Fato Relevante 

Em 27 de Abril de 2026, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito do recebimento da proposta para aquisição do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, n.º 1.460, Camboim, Município de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, ("Imóvel Sapucaia do Sul" e "Proposta"), pelo valor total de R\$ 1.166.000,00 (um milhão, cento e sessenta e seis mil reais) ("Preço de Aquisição").

Nos termos da Proposta, o Preço de Aquisição seria pago da seguinte forma: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) à vista; (ii) 12 (doze) parcelas mensais, fixas e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) cada; e (iii) comissão de intermediação/corretagem no valor de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), a qual será integralmente suportada pelo comprador, não implicando qualquer ônus ao Fundo.

Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal aos Cotistas 

Em 15 de maio de 2026, foi divulgado o Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal aos Cotistas, informando que os Cotistas aprovaram: (i) a alienação do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, nº 1.460, Camboim, Sapucaia do Sul/RS, objeto da matrícula nº 18.647 do 1º Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul ("Imóvel Sapucaia do Sul"); (ii) a autorização para que a Administradora promova a alienação de outros Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, desde que previamente avaliados por Laudo de Avaliação e que o valor da proposta de aquisição seja condizente com as condições de mercado, podendo ser de até 20% abaixo do estabelecido como valor mínimo no respectivo Laudo de Avaliação; e (iii) a alteração do Regulamento do Fundo para permitir que os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo possam ser locados a quaisquer terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, e não exclusivamente ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. - Banrisul e/ou às suas sociedades subsidiárias, coligadas ou controladas, inclusive por meio de contratos de locação típicos ou atípicos, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Os dados apresentados neste material que não possuem a informação de data base têm como referência o último dia útil do mês do relatório.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. Leia o Regulamento e/ou Prospecto antes de investir.

O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que o gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor.

O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas são líquidas das Taxa de Administração, mas não são líquidas de impostos.

Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ Nº 36.113.876/0001-91.

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.