BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Características Gerais

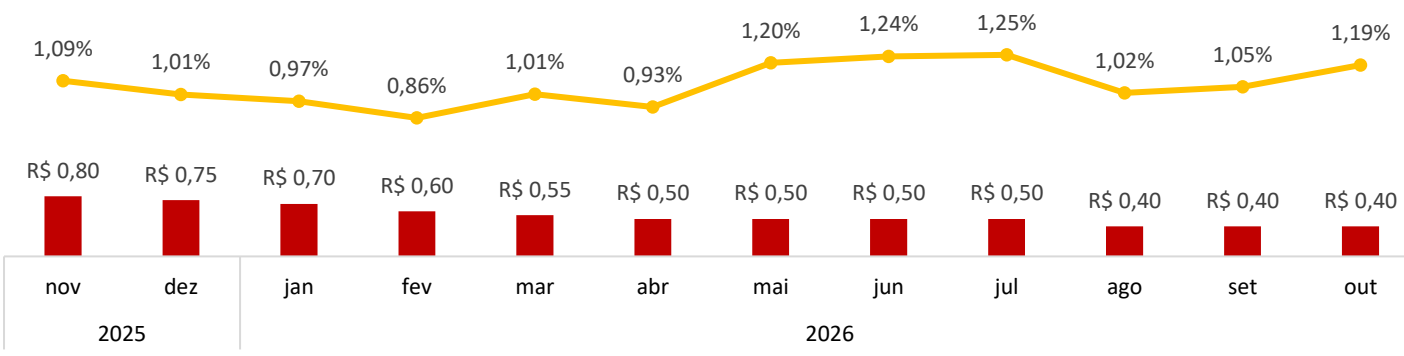
CNPJ: 15.570.431/0001-60
Classificação ANBIMA: Tijolo - Renda - Gestão Ativa - Varejo
ISIN: BRBNFSCTF000
Forma de Constituição: Condomínio Fechado
Início do Fundo: 06/09/2012
Prazo do Fundo: Indeterminado
Código de Negociação na B3: BNFS11
Primeira Negociação na B3: 16/10/2012
Valor de Emissão: R$ 100,00
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

	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26
Receita de Aluguéis	R$ 551.316	R$ 421.804	R$ 421.804	R$ 421.804	R$ 414.728	R$ 380.042
Resultado Financeiro	R$ 14.674	R$ 5.415	R$ 8.932	R$ 6.069	R$ 8.305	R$ 7.646
Outras receitas	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 7.427	R$ 0	R$ 0
Despesas	-R$ 195.574	-R$ 160.907	-R$ 100.007	-R$ 106.012	-R$ 130.200	-R$ 112.701
Resultado do Período	R$ 370.416	R$ 266.313	R$ 330.730	R$ 329.288	R$ 292.833	R$ 274.986
Resultado por Cota	R$ 0,53	R$ 0,38	R$ 0,47	R$ 0,47	R$ 0,42	R$ 0,39
Distribuição por Cota	R$ 0,50	R$ 0,50	R$ 0,50	R$ 0,40	R$ 0,40	R$ 0,40

Destaques de 30/10/2026

Quantidade de Imóveis
17

Vacância
23,8%

Área Locável (m²)
9.804,82

Quantidade de Investidores
4.722

Rendimento por Cota
R$ 0,40

Dividend Yield
1,19%

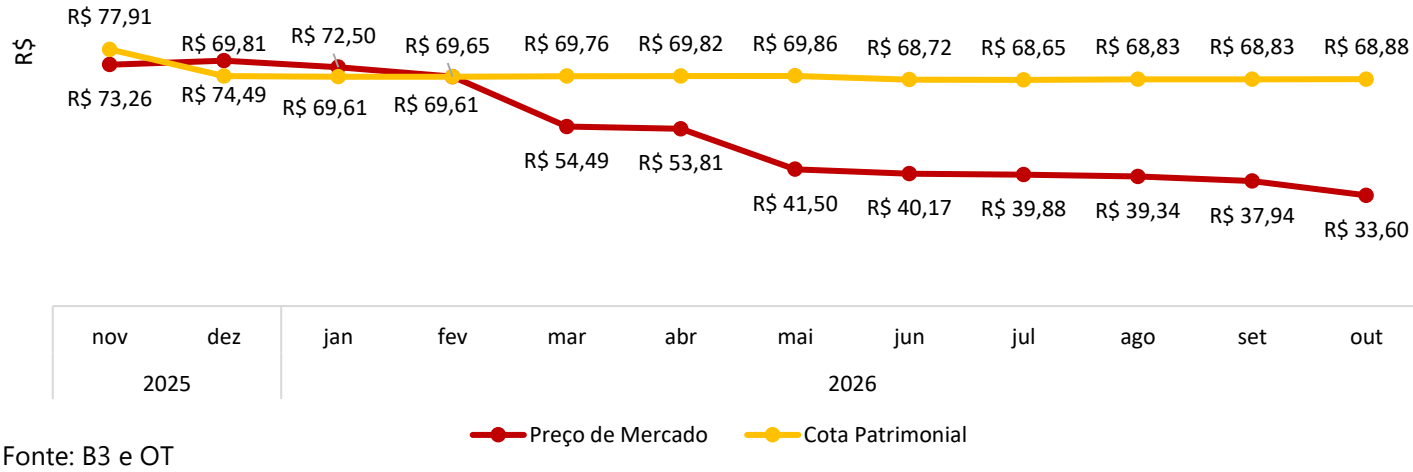
Preço de Mercado
R$ 33,60

Cota Patrimonial
R$ 68,88

Valor de Mercado
R$ 23.520.000

Patrimônio Líquido
R$ 48.214.676

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



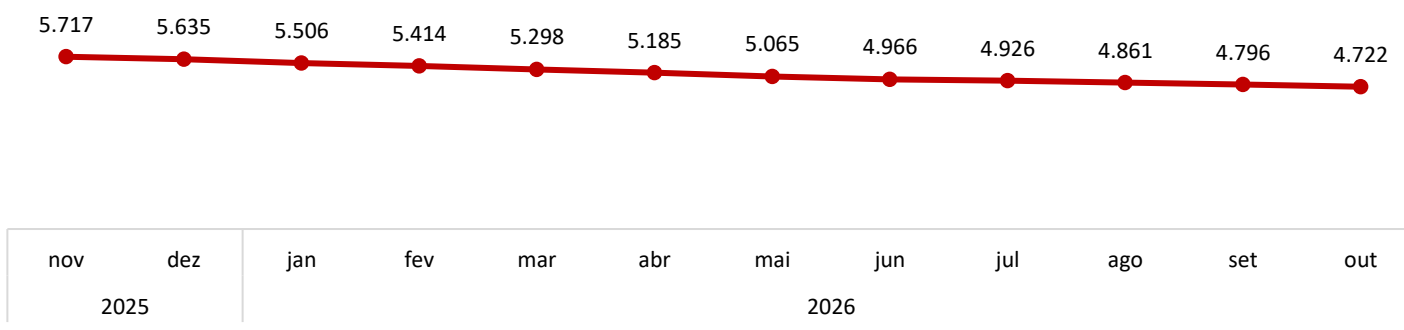
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R$ mil)	904	10.784	14.198
Quantidade de Cotas Negociadas	25.461	213.115	260.309
Giro (% da quantidade)	3,6%	30,4%	37,2%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

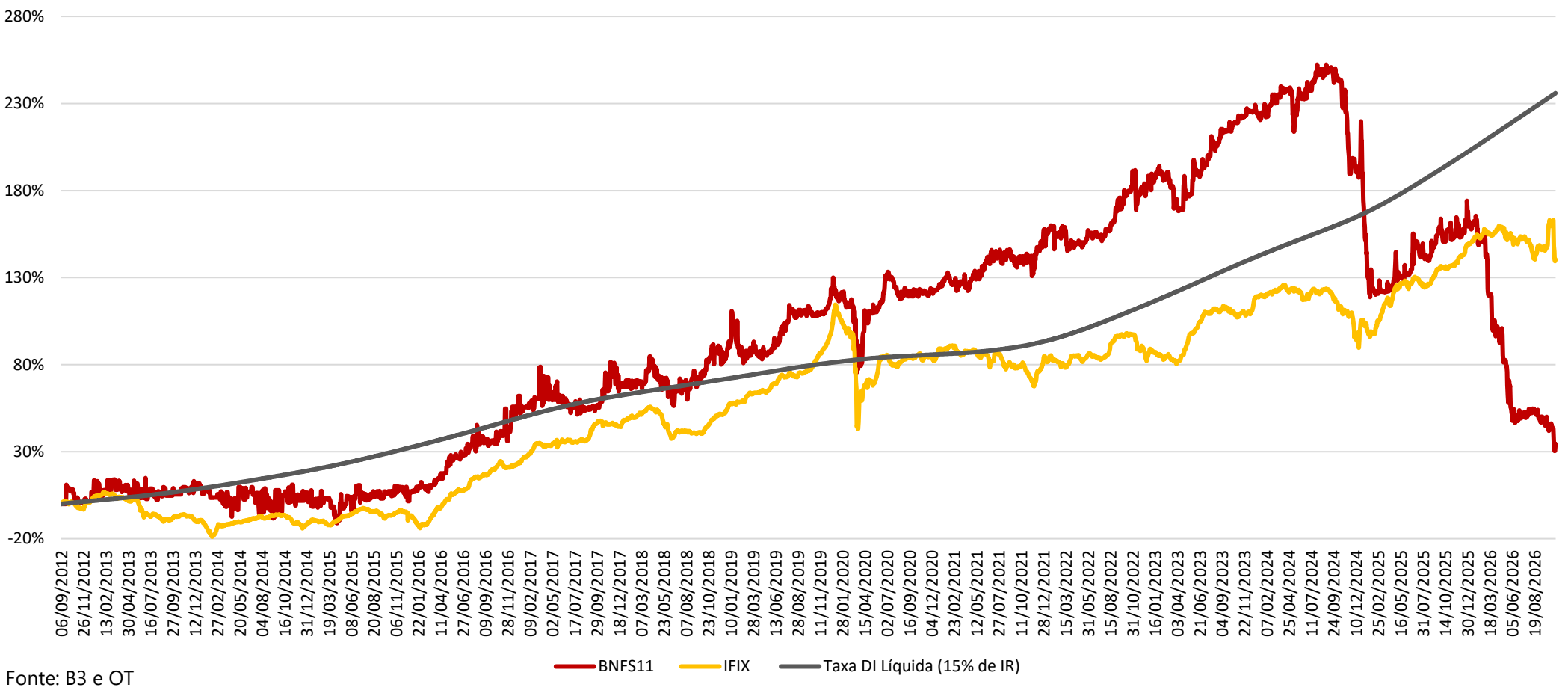
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Rentabilidade no Mercado Secundário



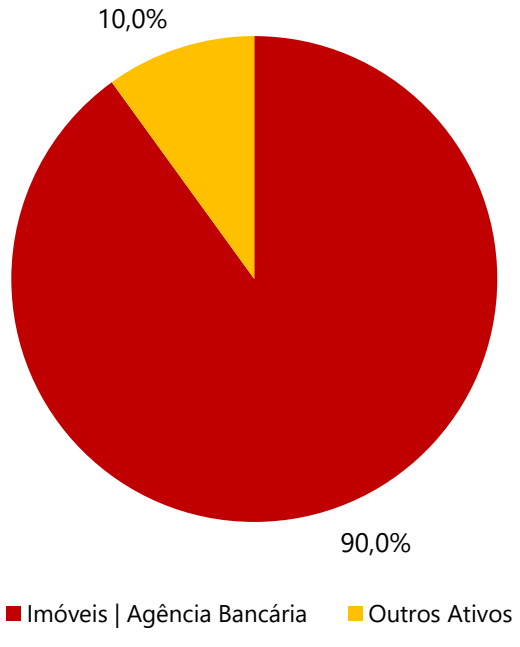
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	-10,38%	-49,81%	-48,61%	34,45%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,48%	140,40%
Taxa DI Líquida	0,91%	9,94%	12,11%	235,91%

Fonte: B3 e OT

Composição da Carteira

O Fundo possui 17 agências bancárias em sua carteira. Todos os imóveis estão localizados no Estado do Rio Grande do Sul. Treze estão alugados com contratos típicos com índice de reajuste IPCA, todos com o Banco do Estado do Rio Grande do Sul como locatário, e quatro imóveis estão vagos. Vide tabela ao lado.



Agência	Cidade - Estado	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m^2)
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	Maio	16-mai-31	475,70
Sapiranga	Sapiranga - RS	IPCA	Agosto	24-ago-31	922,02
Cruz Alta	Cruz Alta - RS	IPCA	Outubro	13-out-31	937,02
Sepé Tiaraju	São Gabriel - RS	-	-	Vago	465,43
Vacaria	Vacaria - RS	-	-	Vago	916,54
Campina	São Leopoldo - RS	-	-	Vago	477,94
Padre Claret	Esteio - RS	-	-	Vago	475,70
Camboim	Sapucaia do Sul - RS	-	-	Vendido a prazo*	-

*O imóvel comercial localizado em Camboim, Sapucaia do Sul/RS, foi vendido a prazo, tendo sido constituída alienação fiduciária em favor do Fundo como garantia do pagamento do saldo remanescente do preço (conforme Fato Relevante divulgado em 11/06/2026).

Permanecem em andamento os esforços de comercialização dos demais imóveis vagos da carteira.

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Comunicados e Fatos Relevantes

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.

Fato Relevante

Em 11 de junho de 2026, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("Instrumento") tendo por objeto a alienação do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, n.º 1.460, Camboim, Sapucaia do Sul/RS.
Nos Termos do Instrumento, o Preço de Aquisição será pago da seguinte forma: (i)R$ 500.000,00 à vista a título de sinal, o qual foi quitado em 11/06/26; e (ii) 12 parcelas mensais, fixas e sucessivas, no valor de R$ 50.000,00 cada, sendo a primeira parcela paga na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.
A operação prevê, ainda, a constituição de alienação fiduciária sobre o Imóvel em favor do Fundo como garantia do pagamento do saldo remanescente do preço, a ser formalizada por ocasião da lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

Fato Relevante

Em 16 e 17 de julho de 2026, foram divulgados Fatos Relevantes informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado foi celebrado, em 16 de julho de 2026, o Contrato de Locação Comercial (“Contrato”) referente ao imóvel localizado na Rua Venâncio Aires, nº 1.745, na cidade de Cruz Alta, Estado do Rio Grande do Sul ("Agência Cruz Alta"), matriculado sob o nº 631 do Livro nº 2 do Registro Geral do Registro de Imóveis de Cruz Alta/RS, tendo como locatário o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL.
O Contrato firmado possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 14 de outubro de 2026 e término em 13 de outubro de 2031, contemplando a continuidade da relação locatícia mantida entre as partes. O valor mensal do aluguel foi fixado em R$ 51.300,00 (cinquenta e um mil e trezentos reais), a ser pago até
o décimo dia do mês subsequente ao vencido, com reajuste anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para outubro de 2027, referente ao período outubro/2026 a setembro/2027.

Fato Relevante

Em 11 de agosto de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado, em 28 de julho de 2026, a Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, tendo por objeto a alienação do imóvel
comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, n.º 1.460, Camboim, Sapucaia do Sul/RS.
Nos termos da Escritura, o preço certo e ajustado da operação foi de R$ 1.166.000,00, dos quais: (i) R$ 500.000,00 foram pagos ao Fundo, a título de sinal, em 11 de junho de 2026; (ii) R$ 66.000,00 , correspondentes à comissão de corretagem e integrantes do preço de aquisição, foram pagos diretamente pela Compradora ao corretor, tendo sido conferida a respectiva quitação; (iii) R$ 50.000,00 , correspondentes à primeira parcela do saldo do preço, foram pagos ao Fundo no ato da assinatura da Escritura; e (iv) o saldo remanescente de R$ 550.000,00 será pago em 11 parcelas mensais e consecutivas de R$ 50.000,00 cada.
A operação conta, ainda, com alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, na qualidade de credor fiduciário, em garantia do integral cumprimento das obrigações relativas ao saldo do preço de aquisição.

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Fato Relevante

Em 25 de agosto de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado, em 25 de agosto de 2026, o Contrato de Locação Comercial referente ao imóvel localizado na Avenida Vinte de Setembro, nº 3755, Centro, Sapiranga/RS, ("Agência Sapiranga"), tendo como locatário o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL.

O Contrato firmado possui prazo de vigência de 60 meses, com início em 25 de agosto de 2026 e término em 24 de agosto de 2031, contemplando a continuidade da relação locatícia mantida entre as partes. O valor mensal do aluguel foi fixado em R$ 55.570,00 , a ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao vencido, com reajuste anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para agosto de 2027, referente ao período agosto/2026 a julho/2027.

Nos termos do contrato, caberá ao locatário o pagamento do IPTU do imóvel, bem como das despesas ordinárias relacionadas ao uso e ocupação do imóvel, conforme previsto na legislação aplicável e no instrumento contratual.

Adicionalmente, considerando o valor do aluguel pactuado e o início da vigência da locação em 25 de agosto de 2026, estima-se que a celebração do Contrato resulte em uma redução aproximada de R$ 0,06 por cota nas distribuições mensais de rendimentos do Fundo. O impacto na distribuição de rendimentos será refletido a partir da competência de setembro de 2026, proporcionalmente ao período de vigência do novo Contrato no referido mês. Referida estimativa possui caráter meramente indicativo e poderá variar em função dos demais componentes do resultado distribuível do Fundo.

Fato Relevante

Em 09 de outubro de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu proposta para a aquisição do imóvel comercial localizado na Avenida Júlio de Castilhos, nº 303, Centro, São Gabriel/RS ("Imóvel São Gabriel"), pelo valor de R$ 1.320.000,00 , valor este dentro das condições aprovadas pelos cotistas do Fundo na Consulta Formal realizada em 29 de abril de 2026.

Nos termos da Proposta, o Preço de Aquisição seria pago da seguinte forma: (i) financiamento bancário correspondente a 70% do valor, no montante de R$ 924.000,00 ; (ii) recursos próprios correspondentes a 30% do valor, no montante total de R$ 396.000,00 , sendo R$ 132.000,00 a título de sinal na assinatura da promessa de compra e venda e R$ 264.000,00 no ato da assinatura do instrumento de compra e venda com financiamento bancário; e (iii) a comissão de intermediação/corretagem correspondente a 6% do Preço de Aquisição, no valor de R$ 79.200,00 , será integralmente suportada pelo Fundo. Assim, o valor líquido da operação, após a dedução exclusivamente da corretagem, seria de R$ 1.240.800,00.

A Administradora e os prestadores de serviço do Fundo encontram-se avaliando os termos e condições da Proposta, incluindo aspectos técnicos, financeiros e de mercado.

Caso a Proposta evolua, a Administradora adotará as medidas necessárias para sua implementação, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

A Administradora manterá os Cotistas e o mercado informados acerca de quaisquer desdobramentos relevantes e reitera seu compromisso com a transparência, a adequada divulgação de informações ao mercado e a defesa dos interesses do Fundo e de seus cotistas.

Fato Relevante

Em 29 de outubro de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que o proponente comprador retirou a proposta de aquisição do imóvel comercial localizado na Avenida Júlio de Castilhos, nº 303, Centro, São Gabriel/RS, anteriormente comunicada em 09 de outubro de 2026.

A desistência ocorreu em razão de questões particulares do proponente, relacionadas à sua percepção do atual cenário político e econômico do país, inviabilizando a concretização da operação nas condições inicialmente propostas.

A Administradora informou que o imóvel permanece no portfólio do Fundo e disponível para comercialização, já tendo sido apresentado a outros potenciais compradores, com perspectivas de recebimento de novas propostas.

A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados acerca de quaisquer desdobramentos relevantes, reiterando seu compromisso com a transparência e a defesa dos interesses do Fundo e de seus cotistas.

Fato Relevante

Em 11 de novembro de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado o recebimento de nova proposta para aquisição do imóvel comercial localizado na Avenida Júlio de Castilhos, nº 303, Centro, São Gabriel/RS, pelo valor de R$ 1.320.000,00.

Nos termos da Proposta, o pagamento seria realizado mediante entrada de R$ 660.000,00 (50%) na assinatura da escritura e saldo remanescente em 24 parcelas mensais de R$ 27.500,00, corrigidas pelo IPCA, com garantia de alienação fiduciária do próprio imóvel. A comissão de corretagem, equivalente a 6% do valor da operação (R$ 79.200,00), será integralmente suportada pelo Fundo.

A análise da capacidade financeira da proponente foi concluída com parecer favorável, permanecendo a operação condicionada à formalização dos instrumentos contratuais e aos procedimentos internos aplicáveis.

A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados acerca de quaisquer desdobramentos relevantes, reiterando seu compromisso com a transparência e a defesa dos interesses do Fundo e de seus cotistas.

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.

Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos