

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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: 0,4% a.a. do PL

Taxa de Performance: N/A

Administrador: Oliveira Trust DTVM

Gestor: Oliveira Trust DTVM

Consultor Imobiliário: JeJ Imóveis

Avaliador: Binswanger Brazil

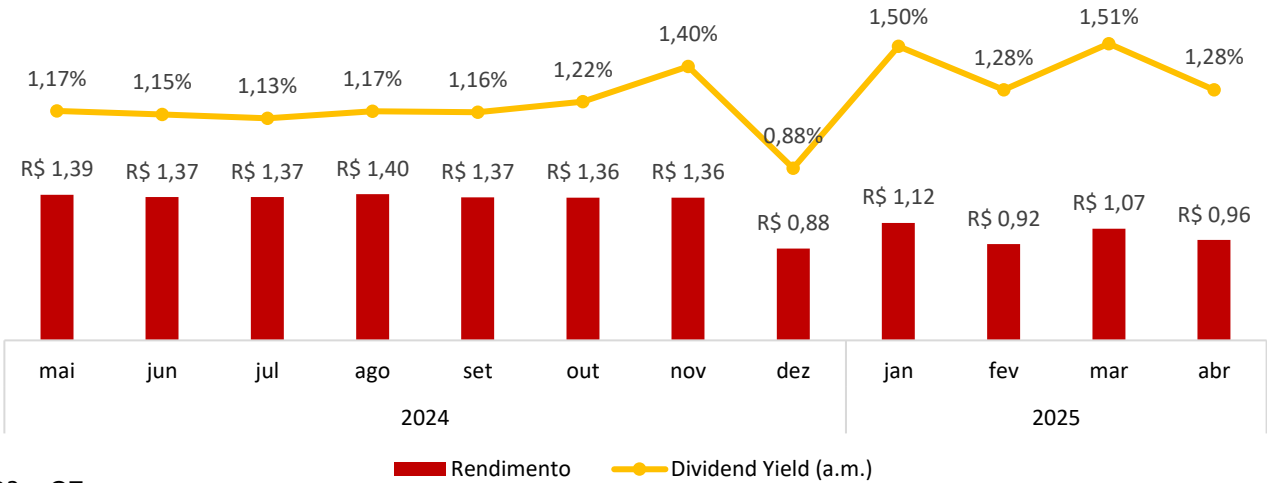
Auditor: PwC

Público-alvo: Investidores em geral

Objetivo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para obtenção de renda por locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, 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.

Rendimentos Mensais

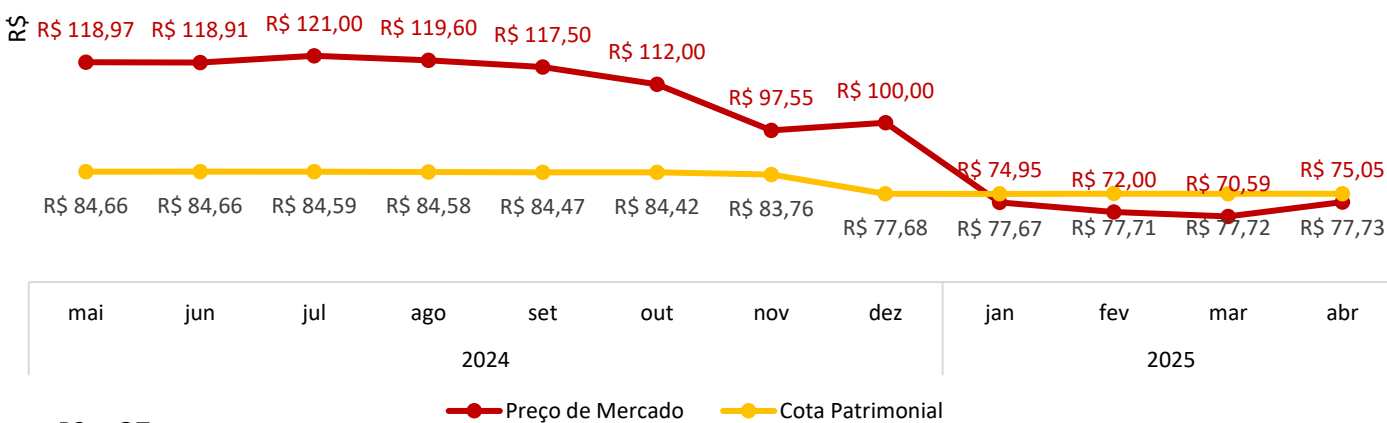


Fonte: B3 e OT

Resultado do Fundo

	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25
Receita de Aluguéis	R\$ 843.608	R\$ 999.362	R\$ 851.512	R\$ 851.512	R\$ 851.512	R\$ 733.549
Resultado Financeiro	R\$ 123.605	R\$ 47.317	R\$ 30.608	R\$ 33.305	R\$ 30.510	R\$ 117.897
Despesas	-R\$ 106.343	-R\$ 123.045	-R\$ 111.532	-R\$ 241.303	-R\$ 134.927	-R\$ 95.444
Resultado do Período	R\$ 765.890	R\$ 923.288	R\$ 770.587	R\$ 643.514	R\$ 747.094	R\$ 671.073
Resultado por Cota	R\$ 1,09	R\$ 1,32	R\$ 1,10	R\$ 0,92	R\$ 1,07	R\$ 0,96
Distribuição por Cota	R\$ 1,36	R\$ 0,88	R\$ 1,12	R\$ 0,92	R\$ 1,07	R\$ 0,96

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



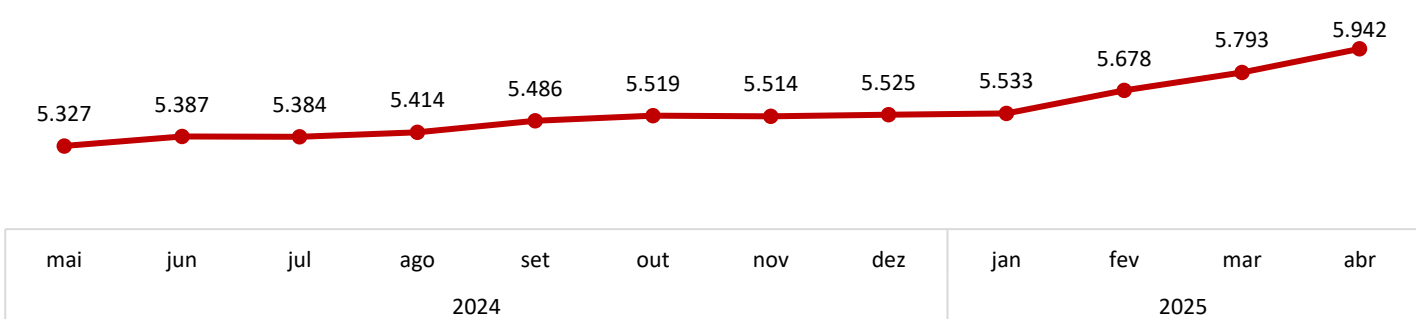
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	2.771	11.144	30.101
Quantidade de Cotas Negociadas	39.300	152.764	322.885
Giro (% da quantidade)	5,6%	21,8%	46,1%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: B3

Quantidade de Investidores



Destaques de 30/04/2025

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

9,3%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

5.942

Rendimento por Cota

R\$ 0,96

Dividend Yield

1,28%

Preço de Mercado

R\$ 75,05

Cota Patrimonial

R\$ 77,73

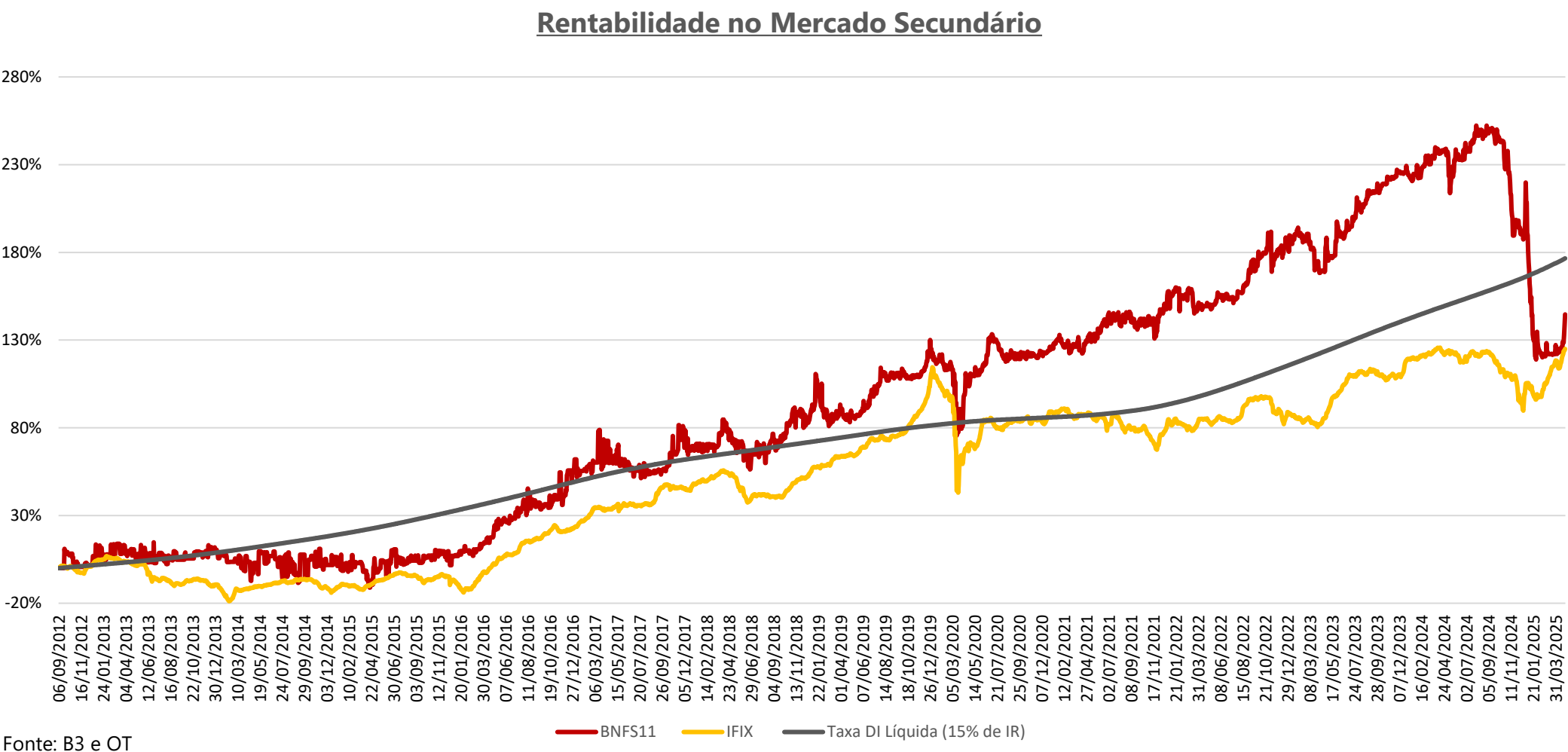
Valor de Mercado

R\$ 52.535.000

Patrimônio Líquido

R\$ 54.410.086

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

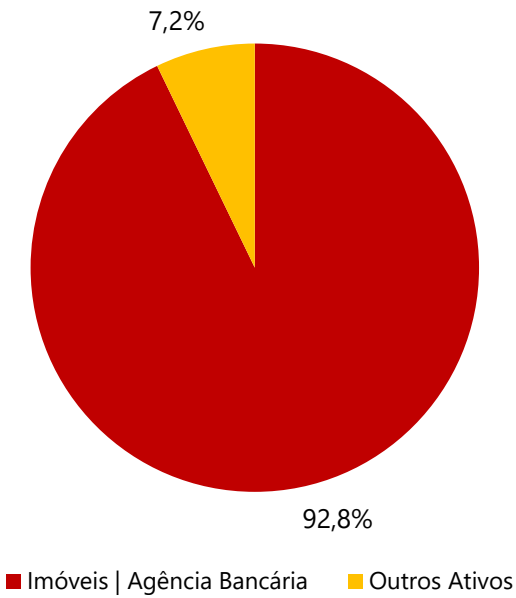


	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	7,68%	-20,69%	-27,84%	144,66%
IFIX	3,01%	9,51%	0,91%	124,98%
Taxa DI Líquida	0,90%	3,46%	9,73%	176,57%

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. Doze estão alugados na modalidade built-to-suit, quatro estão alugados com contratos típicos, todos com o Banco do Estado do Rio Grande do Sul como locatário, e dois imóveis estão vagos.



Agência	Cidade - Estado	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m²)
Sepé Tiaraju	São Gabriel - RS	IGP-M	Agosto	01-ago-25	465,43
Camboim	Sapucaia do Sul - RS	IGP-M	Agosto	01-ago-25	418,83
Vacaria	Vacaria - RS	IGP-M	Agosto	14-ago-25	916,54
Cruzeiro	Santa Rosa - RS	IGP-M	Setembro	27-set-25	503,67
Cassino	Rio Grande - RS	IGP-M	Novembro	03-nov-25	403,45
Belém Novo	Porto Alegre - RS	IGP-M	Março	12-mar-26	558,70
Vila Ipiranga	Porto Alegre - RS	IGP-M	Abril	17-abr-26	506,29
General Câmara	General Câmara - RS	IGP-M	Abril	25-abr-26	373,30
Quaraí	Quaraí - RS	IGP-M	Mai	15-mai-26	475,70
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
Campina	São Leopoldo - RS	-	-	Vago	477,94
Padre Claret	Esteio - RS	-	-	Vago	475,70

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante

Em 05 de abril de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que a respeito das negociações referentes à renovação das locações das agências localizadas em Scharlau/RS, Parobé/RS e Arroio do Sal/RS, os novos termos e condições ajustados entre o Fundo e o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. para as locações se encontram em fase de formalização a qual ocorrerá de acordo com o previsto no regulamento do Fundo considerando o valor justo do imóvel definido em Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente. Os valores anteriormente estabelecidos nos contratos eram baseados na modalidade atípica (Built to Suit) e serão modificados para refletir os valores de mercado.

Comunicado ao Mercado

Em 10 de maio de 2024, foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que diante da situação de calamidade pública do Estado do Rio Grande do Sul e dado que as circunstâncias na região ainda não permitem uma apuração detalhada e in-loco a respeito dos eventuais impactos trazidos aos Ativos Imobiliários, o Consultor Imobiliário apurou inicialmente, junto ao Banco do Estado do Rio de Grande do Sul S.A. , que a Agência de Campina, localizada na cidade de São Leopoldo/RS, que corresponde a 3,92% do patrimônio do Fundo, encontra-se em uma região diretamente afetada pelas enchentes, sem no entanto, até o momento, termos mais detalhes para precisar os danos ao imóvel. Com relação aos demais Ativos Imobiliários, a Administradora e o Consultor Imobiliário seguem monitorando as notícias da região e buscando informações mais precisas e reiteram seu compromisso de manter os cotistas e o mercado atualizados sobre os impactos eventualmente trazidos ao patrimônio do Fundo. Importante informar que todos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo possuem seguro patrimonial contratado e vigente.

Comunicado ao Mercado

Em 22 de maio de 2024, foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que a Agência de Campina localizada em São Leopoldo/RS, responsável por 3,92% do patrimônio do Fundo, está em uma área diretamente afetada pelas enchentes, tendo registrado infiltração de água com mais de 1 (um) metro de altura. A agência localizada em Scharlau, por sua vez, está acima do nível da calçada pública, de modo que não houve ocorrência de entrada de água, embora acesso a esta tenha sido impedido.Quanto aos demais Ativos Imobiliários, a Administradora e o Consultor Imobiliário informam que não houve qualquer impacto e que não foram diretamente afetados pelas chuvas.

Fato Relevante

Em 15 de julho de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que a respeito das negociações para a renovação dos contratos de locação das agências localizadas em Taquari/RS e Santa Maria/RS. Os novos termos e condições ajustados se encontram em fase de formalização a qual ocorrerá considerando o valor justo do imóvel definido em Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente. Os valores anteriormente estabelecidos nos contratos eram baseados na modalidade atípica (built to suit) e serão modificados para refletir os valores de mercado. Tal modificação resultará, aproximadamente na redução de 11,19% (onze vírgula dezenove por cento) na receita imobiliária do Fundo, já levando em consideração as negociações das demais agências bancárias. E em consonância aos Fatos Relevantes publicados em 18 de julho de 2023 e 16 de setembro de 2023, relativos à entrega das agências Campinas/São Leopoldo e Esteio, seguimos, em conjunto com o Consultor Imobiliário, empregando esforços para dar nova destinação aos referidos imóveis, seja por meio da locação a terceiros, seja por meio de sua alienação.

Fato Relevante

Em 15 de Agosto de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebemos a formalização do locatário manifestando a sua ausência de interesse em renovar a locação da agência localizada em São Gabriel/RS com término previsto para agosto de 2025. O respectivo locatário deixará de efetuar os pagamentos mensais de aluguel, resultando em uma redução de 5,58% na receita imobiliária.

Fato Relevante

Em 16 de Agosto de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebemos a formalização do locatário manifestando a sua ausência de interesse em renovar a locação das agências localizadas em Vacaria/RS e Sapucaia do Sul/RS, ambos com término previsto para agosto de 2025. O respectivo locatário deixará de efetuar os pagamentos mensais de aluguel, resultando em uma redução total de 13,36% na receita imobiliária levando em consideração as duas agências citadas.

Fato Relevante

Em 01 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebemos a formalização do locatário manifestando seu interesse em renovar a locação da agência localizada em Santa Rosa/RS e Rio Grande/RS. Atualmente, os vencimentos dos contratos são em setembro de 2025 e novembro de 2025 respectivamente. A renovação se dará mediante a futuras negociações com o Locatário, tendo por base um Laudo de Vistoria Técnico refletindo os valores de mercado para as respectivas datas de renovação.

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Comunicados e Fatos Relevantes

Fato Relevante

Em 09 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram concluídas as negociações referentes à renovação das locações das agências localizadas em Scharlau/RS, Parobé/RS e Arroio do Sal/RS. A renovação dos contratos de locação foi devidamente formalizada e os novos termos e condições consideram a mudança de contrato atípico (Built to Suit) para contrato típico, resultando, dentre outras coisas, a assunção pelo locatário da obrigação de pagamento do IPTU destes imóveis. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, pela variação do IPCA ocorrida no período. Desta forma, considerando a renovação dos contratos, haverá uma redução total de R\$ 100.507,72 na receita imobiliária, o que representa uma diminuição no rendimento mensal de R\$ 0,14 (por cota), com base no rendimento distribuído em setembro de 2024.

Fato Relevante

Em 16 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram concluídas as negociações referentes à renovação da locação da agência localizada em Taquari/RS. A renovação do contrato de locação foi devidamente formalizada e os novos termos e condições consideram a mudança de contrato atípico (Built to Suit) para contrato típico, resultando, dentre outras coisas, a assunção pelo locatário da obrigação de pagamento do IPTU deste imóvel. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, pela variação do IPCA ocorrida no período. Desta forma, considerando a renovação do contrato, haverá uma redução total de R\$ 56.849,11 na receita imobiliária, o que representa uma diminuição no rendimento mensal de R\$ 0,08 (por cota), com base no rendimento distribuído em setembro de 2024.

Fato Relevante

Em 24 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram concluídas as negociações referentes ao término da locação da agência localizada em Campina, São Leopoldo/RS, cujo prazo de vigência terminou no mês de outubro de 2024. Dessa forma, a partir de outubro de 2024, o respectivo locatário deixará de efetuar os pagamentos mensais de aluguel, resultando em uma redução de R\$ 54.418,51 na receita imobiliária. Essa diminuição corresponde a uma queda de R\$ 0,08 (por cota) no rendimento mensal, baseado no rendimento distribuído em setembro de 2024. É importante frisar que este imóvel representa aproximadamente 4,67% da área bruta locável do Fundo. Reiteramos que seguimos, em conjunto com o Consultor Imobiliário, empregando esforços para dar nova destinação ao referido imóvel, seja por meio de locação a terceiros, seja por meio de sua alienação.

Fato Relevante

Em 18 de Novembro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram concluídas as negociações referentes à renovação da locação da agência localizada em Santa Maria/RS. A renovação do contrato de locação foi devidamente formalizada e os novos termos e condições consideram a mudança de contrato atípico (Built to Suit) para contrato típico, resultando, dentre outras coisas, a assunção pelo locatário da obrigação de pagamento do IPTU deste imóvel. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, pela variação do IPCA ocorrida no período. Desta forma, considerando a renovação do contrato, haverá uma redução total de R\$ 38.238,72 na receita imobiliária, o que representa uma diminuição no rendimento mensal de R\$ 0,05 (por cota), com base no rendimento distribuído em outubro de 2024.

Fato Relevante

Em 14 de Março de 2025, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito das negociações para a renovação dos contratos de locação das agências Belém Novo, Cassino e Cruzeiro-Santa Rosa. Os novos termos e condições encontram-se ainda pendentes de formalização, a qual ocorrerá de acordo com o regulamento do Fundo, considerando o valor justo do imóvel definido em Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente. Os valores anteriormente estabelecidos nos contratos, baseados na modalidade atípica (built to suit), serão modificados para refletir os valores de mercado. Essa modificação resultará em uma redução aproximada de 13,41% na receita imobiliária do Fundo, com base no rendimento distribuído em fevereiro de 2025. Destacamos que as novas condições das locações aqui mencionadas somente passarão a vigorar após o término do prazo originalmente previsto para tais locações.

Fato Relevante

Em 17 de Abril de 2025, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito das negociações para a renovação dos contratos de locação das agências localizadas em General Câmara/RS ("General Câmara") e Porto Alegre/RS ("Vila Ipiranga"). Os prazos de vigência originalmente contratados terminarão em abril de 2026 para ambas as agências. As Novas condições das locações somente passarão a vigorar após o termino do prazo originalmente previsto para tais locações (abril de 2026). Os novos termos e condições estão sendo ajustados entre o Fundo e o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. a qual ocorrerá de acordo com o previsto no regulamento do Fundo, considerando o valor justo do imóvel definido em Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente.

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.

