

# 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

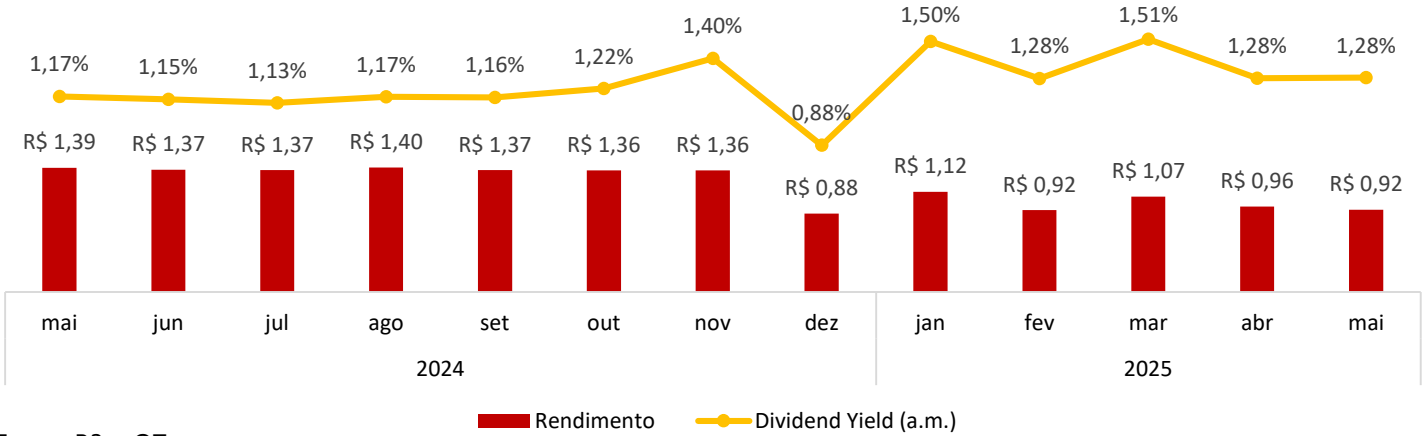
Auditor: PwC

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

|                       | dez-24       | jan-25       | fev-25       | mar-25       | abr-25      | mai-25      |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Receita de Aluguéis   | R\$ 999.362  | R\$ 851.512  | R\$ 851.512  | R\$ 851.512  | R\$ 733.549 | R\$ 733.549 |
| Resultado Financeiro  | R\$ 47.317   | R\$ 33.499   | R\$ 30.503   | R\$ 30.654   | R\$ 117.908 | R\$ 118.073 |
| Despesas              | -R\$ 123.045 | -R\$ 236.709 | -R\$ 191.254 | -R\$ 127.414 | -R\$ 87.931 | -R\$ 98.660 |
| Resultado do Período  | R\$ 923.288  | R\$ 648.302  | R\$ 690.761  | R\$ 754.751  | R\$ 678.597 | R\$ 668.034 |
| Resultado por Cota    | R\$ 1,32     | R\$ 0,93     | R\$ 0,99     | R\$ 1,08     | R\$ 0,97    | R\$ 0,95    |
| Distribuição por Cota | R\$ 0,88     | R\$ 1,12     | R\$ 0,92     | R\$ 1,07     | R\$ 0,96    | R\$ 0,92    |

\*Em função de revisões pontuais na planilha de fluxo de caixa, referentes a lançamentos retroativos, os valores apresentados nos meses anteriores podem apresentar variações em relação aos informados nos relatórios precedentes. Tais ajustes impactaram a apuração do resultado mensal da cota, sem comprometer a integridade do resultado acumulado do fundo.

## Destaques de 30/05/2025

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

9,3%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

6.044

Rendimento por Cota

R\$ 0,92

Dividend Yield

1,28%

Preço de Mercado

R\$ 71,83

Cota Patrimonial

R\$ 78,01

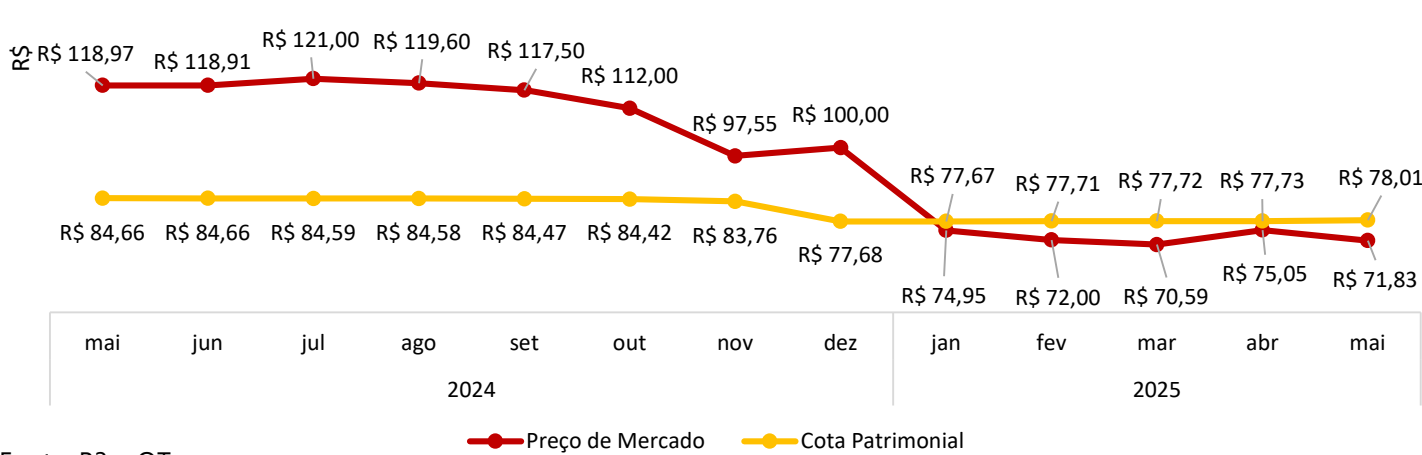
Valor de Mercado

R\$ 50.281.000

Patrimônio Líquido

R\$ 54.606.918

## Preço de Mercado X Cota Patrimonial



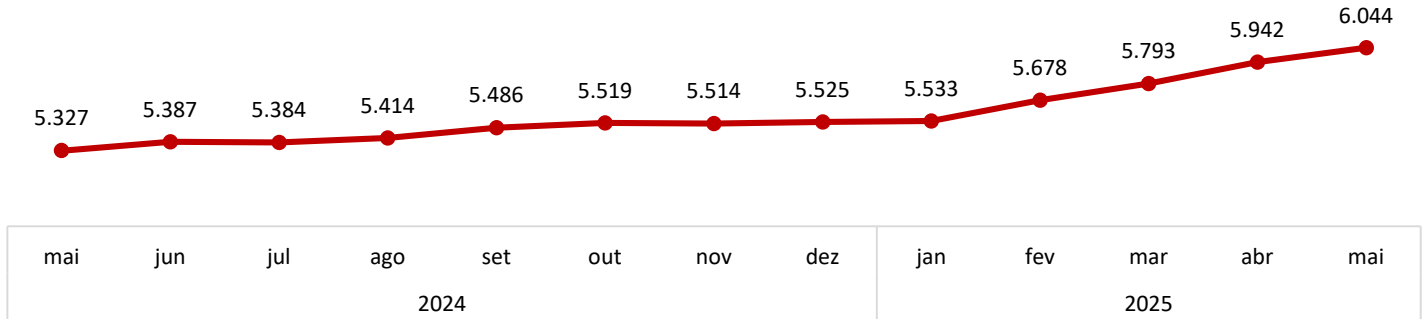
Fonte: B3 e OT

## Mercado Secundário

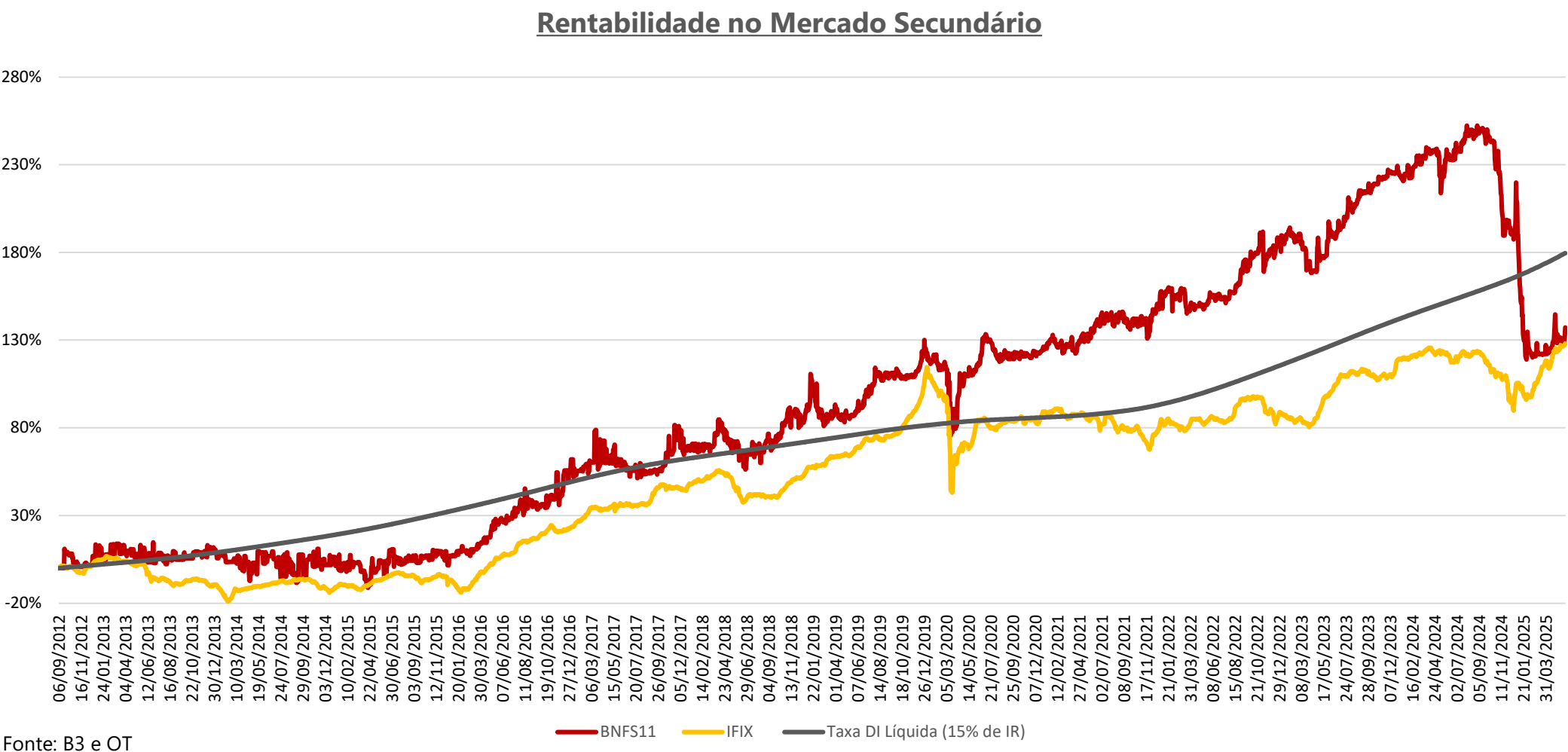
|                                | Mês    | Ano     | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|---------|----------|
| Volume Negociado (R\$ mil)     | 3.214  | 14.358  | 29.596   |
| Quantidade de Cotas Negociadas | 45.405 | 198.169 | 336.148  |
| Giro (% da quantidade)         | 6,5%   | 28,3%   | 48,0%    |
| Presença em Pregões            | 100,0% | 100,0%  | 100,0%   |

Fonte: B3

## Quantidade de Investidores



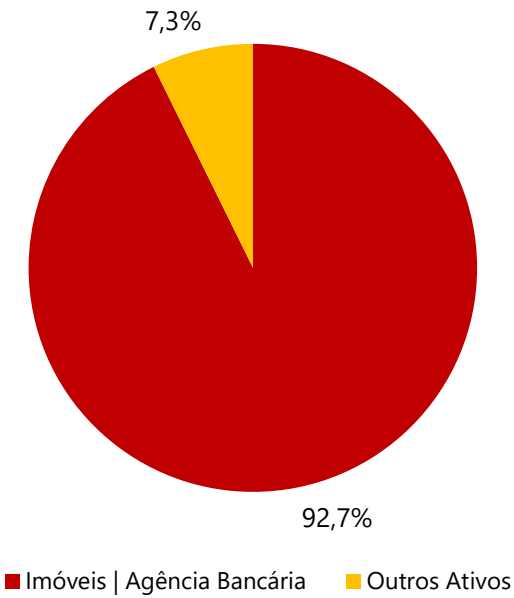
BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII



|                 | Mês    | Ano     | 12 Meses | Início  |
|-----------------|--------|---------|----------|---------|
| BNFS11          | -3,06% | -23,12% | -29,96%  | 137,17% |
| IFIX            | 1,44%  | 11,09%  | 2,35%    | 128,22% |
| Taxa DI Líquida | 0,97%  | 4,47%   | 10,02%   | 179,54% |

Fonte: B3 e OT

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.



Composição da Carteira

| 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 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.

Fato Relevante

Em 12 de Maio de 2025, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito das negociações para a renovação do contrato de locação da agência localizada em Quaraí/RS. O prazo de vigência originalmente contratado terminará em maio de 2026. As novas condições de locação somente passarão a vigorar após o termino do prazo originalmente previsto(maio 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.

