

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: PwC

Público-alvo: Investidores em geral

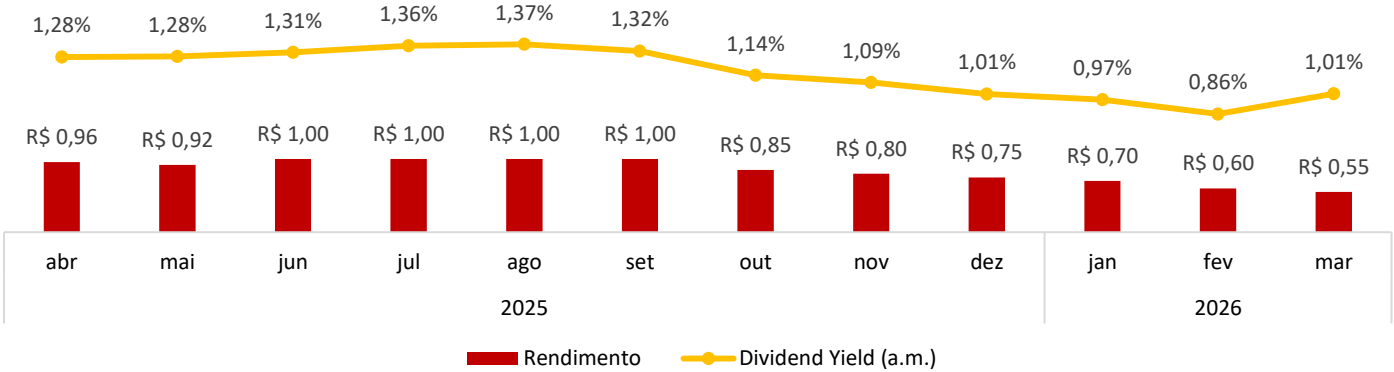
*A comercialização dos imóveis atualmente vagos é realizada pelo consultor imobiliário, por corretores parceiros e, em alguns casos, pela CBRE.

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 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

	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26
Receita de Aluguéis	R\$ 566.804	R\$ 637.865	R\$ 555.967	R\$ 562.733	R\$ 557.158	R\$ 557.158
Resultado Financeiro	R\$ 36.779	R\$ 34.371	R\$ 35.165	R\$ 38.857	R\$ 30.476	R\$ 37.758
Outras receitas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Despesas	-R\$ 216.325	-R\$ 143.066	-R\$ 116.567	-R\$ 147.444	-R\$ 230.645	-R\$ 90.120
Resultado do Período	R\$ 387.257	R\$ 529.171	R\$ 474.565	R\$ 454.146	R\$ 356.989	R\$ 504.795
Resultado por Cota	R\$ 0,55	R\$ 0,76	R\$ 0,68	R\$ 0,65	R\$ 0,51	R\$ 0,72
Distribuição por Cota	R\$ 0,85	R\$ 0,80	R\$ 0,75	R\$ 0,70	R\$ 0,60	R\$ 0,55

Destaques de 31/03/2026

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

26,9%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

5.298

Rendimento por Cota

R\$ 0,55

Dividend Yield

1,01%

Preço de Mercado

R\$ 54,49

Cota Patrimonial

R\$ 69,76

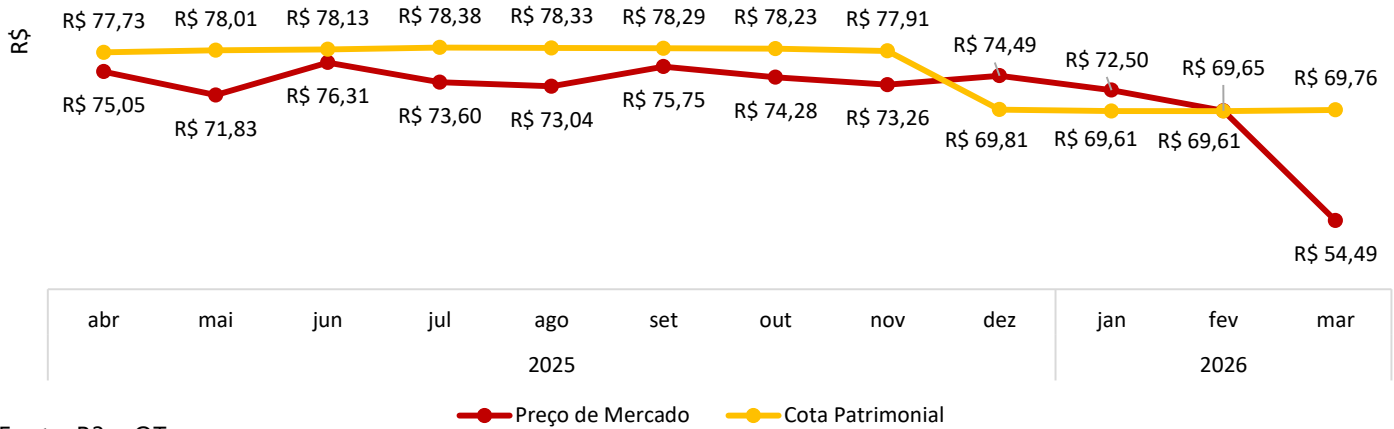
Valor de Mercado

R\$ 38.143.000

Patrimônio Líquido

R\$ 48.835.393

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



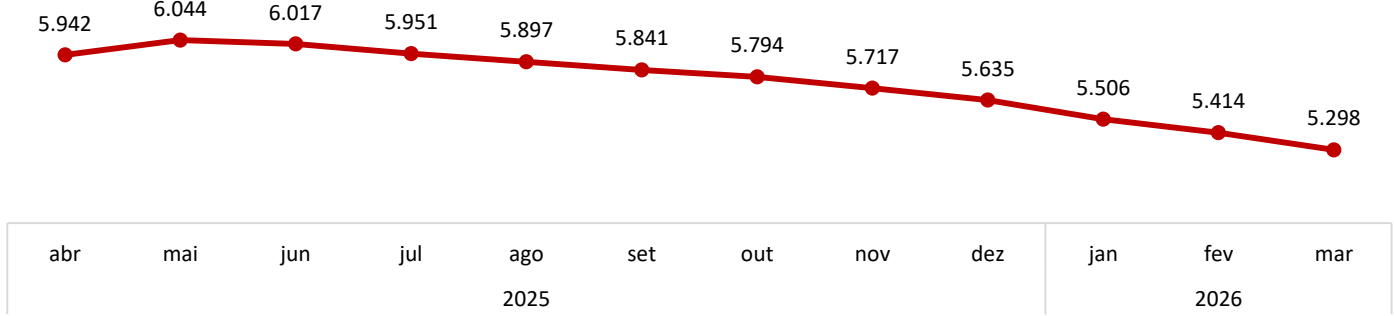
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	1.904	5.017	23.835
Quantidade de Cotas Negociadas	31.371	75.284	336.560
Giro (% da quantidade)	4,5%	10,8%	48,1%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

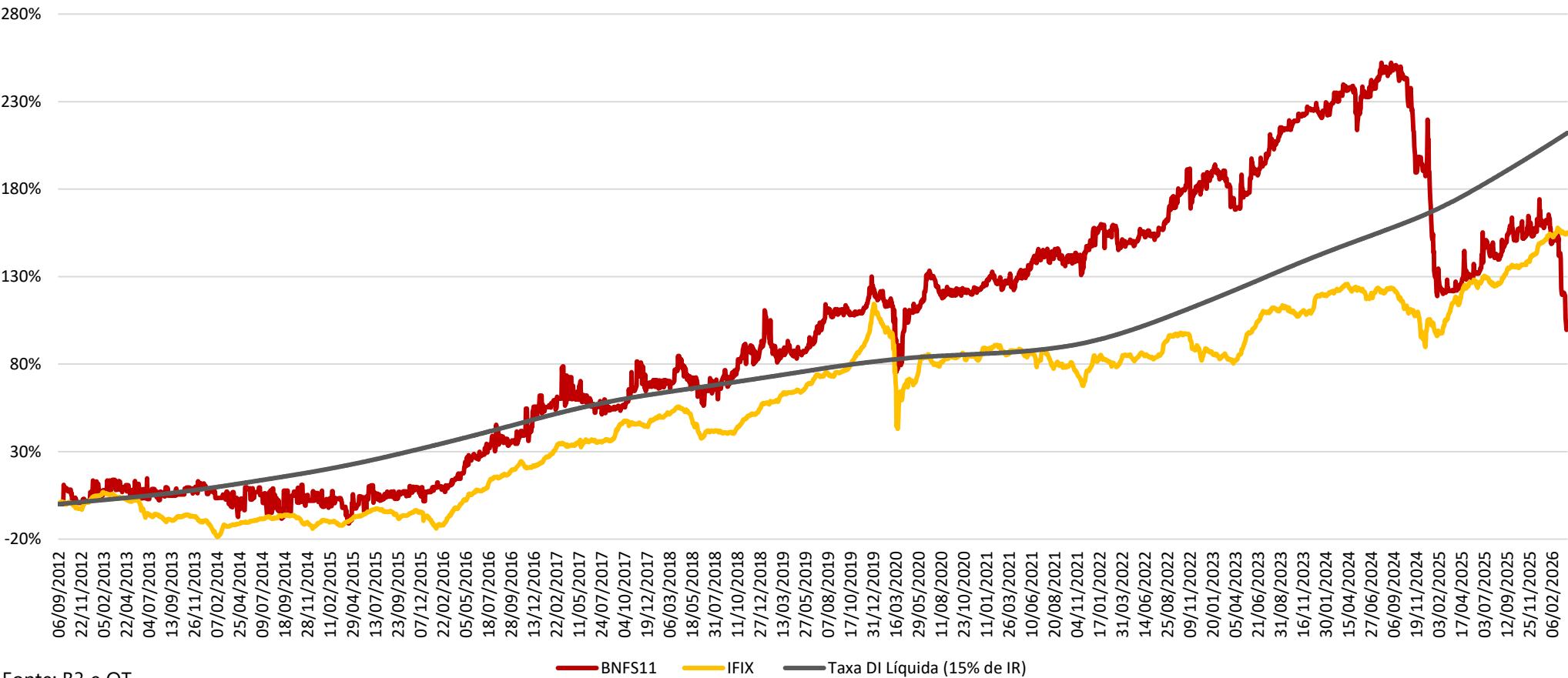
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Rentabilidade no Mercado Secundário



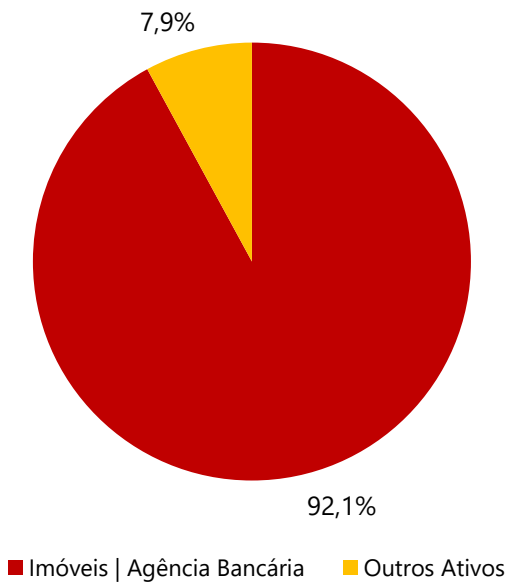
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	-20,98%	-24,75%	-11,28%	101,58%
IFIX	-1,06%	2,52%	16,83%	155,16%
Taxa DI Líquida	1,03%	2,90%	12,57%	212,11%

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. Cinco estão alugados na modalidade built-to-suit com índice de reajuste IGP-M, oito 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)
General Câmara	General Câmara - RS	IGP-M	Abril	25-abr-26	373,30
Quaraí	Quaraí - RS	IGP-M	Maio	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
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
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 17 de Junho de 2025, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito da conclusão das negociações referentes à renovação das locações das agências Cassino e Cruzeiro-Santa Rosa, localizadas respectivamente em Rio Grande/RS e Santa Rosa/RS, cujos prazos de vigência originalmente contratados terminariam nos meses de setembro de 2025 e novembro de 2025. A renovação dos contratos de locação foram devidamente formalizadas 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\$ 66.504,36 na receita imobiliária, o que representa uma diminuição no rendimento mensal de R\$ 0,095 (por cota), com base no rendimento distribuído em maio de 2025.

Por fim, quanto à locação da agência Belém Novo, situada em Porto Alegre/RS, comunicamos que os termos e condições ainda estão pendentes de formalização, a qual será realizada em conformidade com o regulamento do Fundo. Os valores anteriormente estabelecidos nos contratos, baseados na modalidade atípica (built to suit), serão modificados para refletir os valores de mercado.

Fato Relevante

Em 04 de Setembro 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 Sapiranga/RS. O prazo de vigência originalmente contratado terminará em agosto de 2026. As novas condições de locação somente passarão a vigorar após o término do prazo originalmente previsto. 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. Os valores anteriormente estabelecidos nos contratos, baseados na modalidade atípica (built to suit), serão modificados para refletir os valores de mercado.

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.

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.

