

BNFS11 | Bannisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

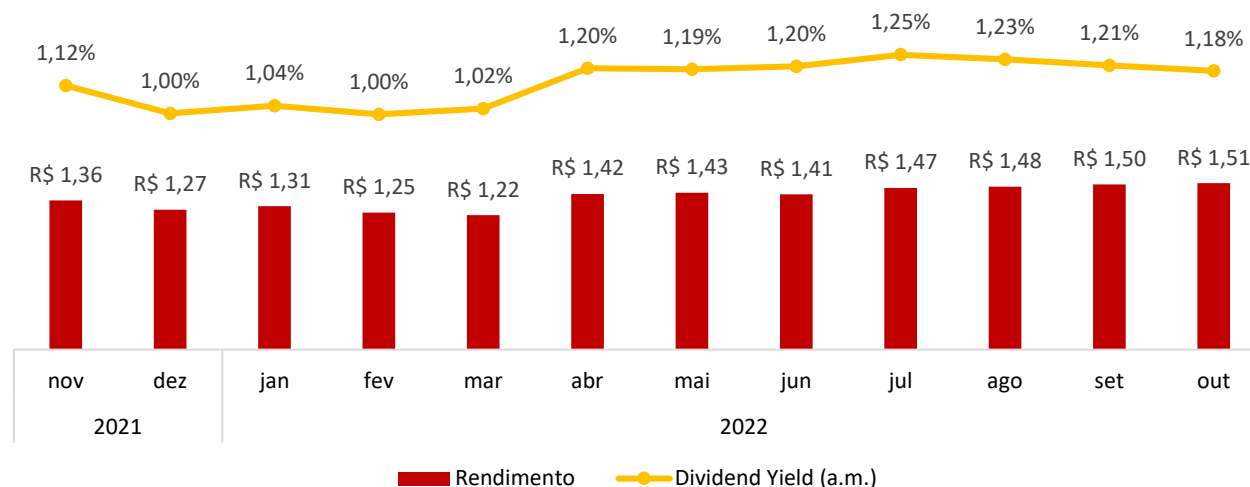
Características Gerais

CNPJ: 15.570.431/0001-60
 Classificação ANBIMA: Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa
 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: Consult Soluções Patrimoniais
 Auditor: KPMG
 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

	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22
Receita de Aluguéis	R\$ 1.087.175	R\$ 1.092.964	R\$ 1.092.964	R\$ 1.092.964	R\$ 1.121.998	R\$ 1.130.023
Resultado Financeiro	R\$ 30.344	R\$ 32.981	R\$ 32.483	R\$ 35.729	R\$ 34.035	R\$ 31.763
Despesas	-R\$ 117.556	-R\$ 136.456	-R\$ 95.856	-R\$ 89.396	-R\$ 103.638	-R\$ 101.877
Resultado do Período	R\$ 999.964	R\$ 989.489	R\$ 1.029.591	R\$ 1.039.296	R\$ 1.052.396	R\$ 1.059.909
Resultado por Cota	R\$ 1,43	R\$ 1,41	R\$ 1,47	R\$ 1,48	R\$ 1,50	R\$ 1,51
Distribuição por Cota	R\$ 1,43	R\$ 1,41	R\$ 1,47	R\$ 1,48	R\$ 1,50	R\$ 1,51

Destaques de 31/10/2022

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

0,0%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

3.859

Rendimento por Cota

R\$ 1,51

Dividend Yield

1,18%

Preço de Mercado

R\$ 127,80

Cota Patrimonial

R\$ 100,77

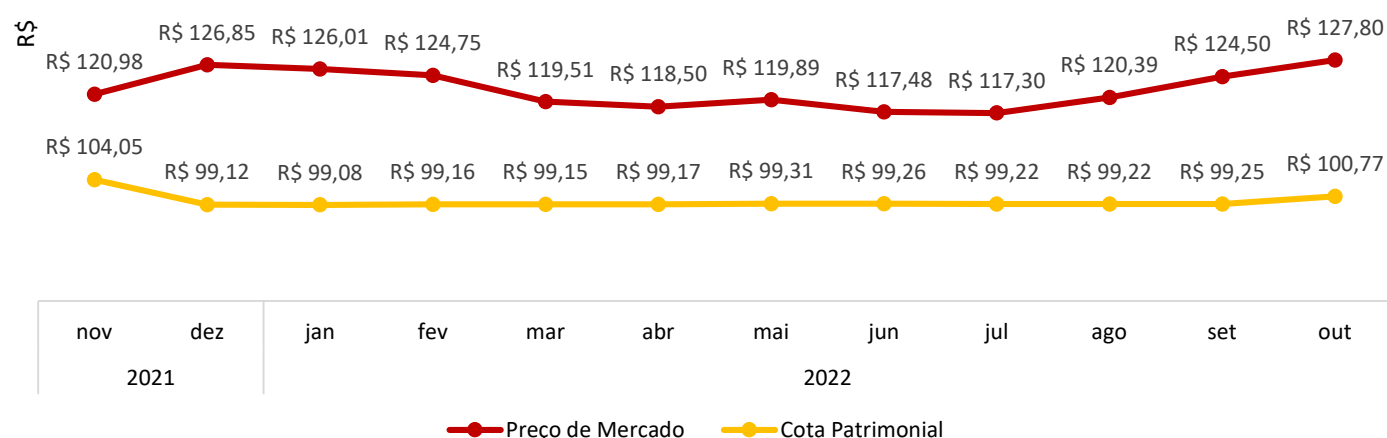
Valor de Mercado

R\$ 89.460.000

Patrimônio Líquido

R\$ 70.535.732

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



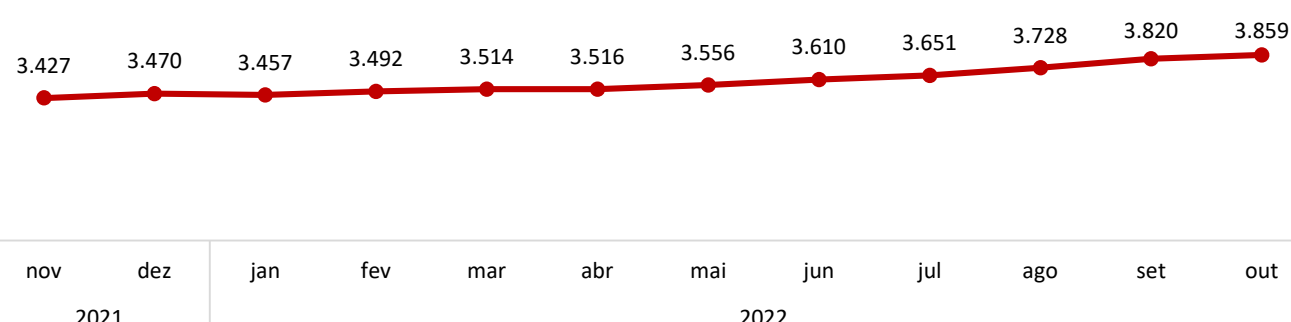
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	1.309	14.619	16.450
Quantidade de Cotas Negociadas	10.535	121.278	136.389
Giro (% da quantidade)	1,5%	17,3%	19,5%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

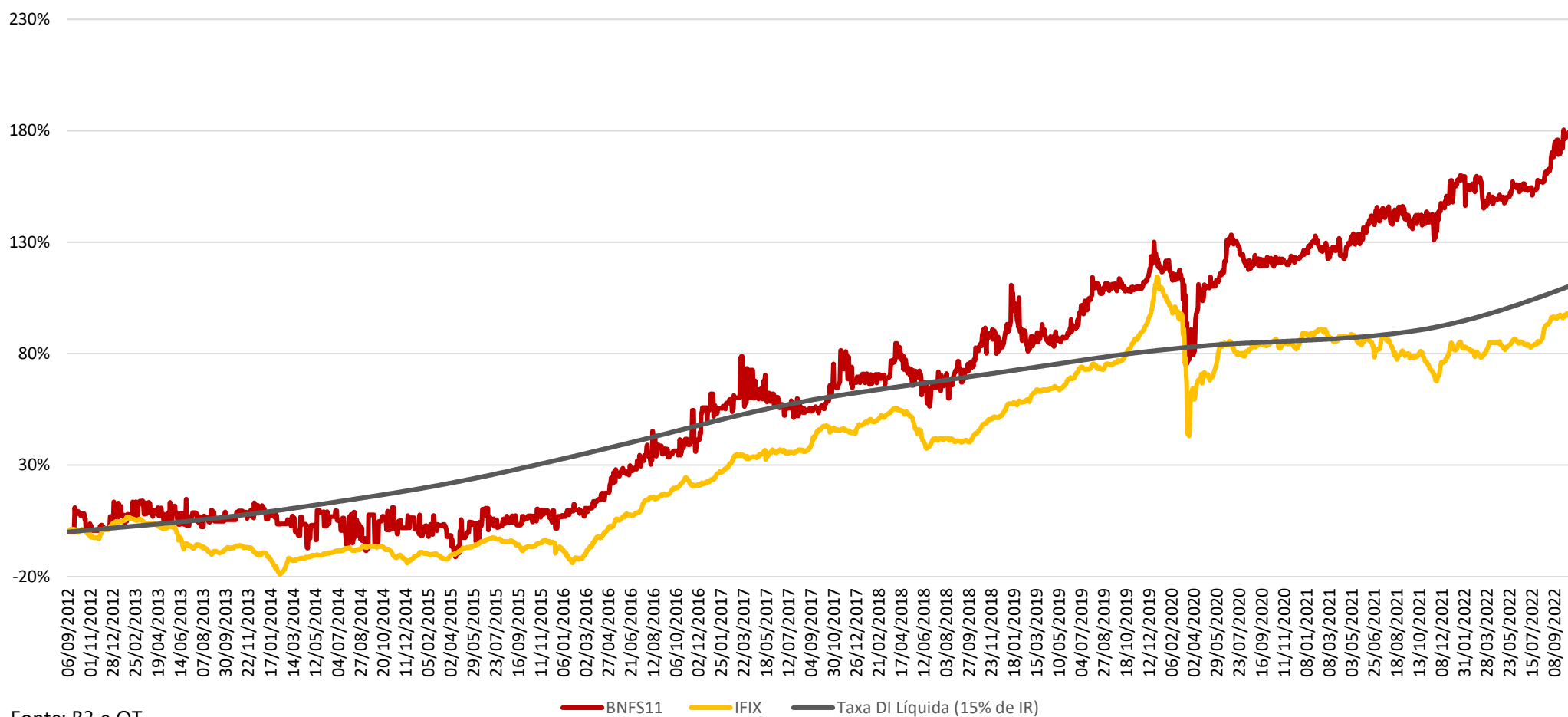
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



BNFS11 | Bannisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Rentabilidade no Mercado Secundário



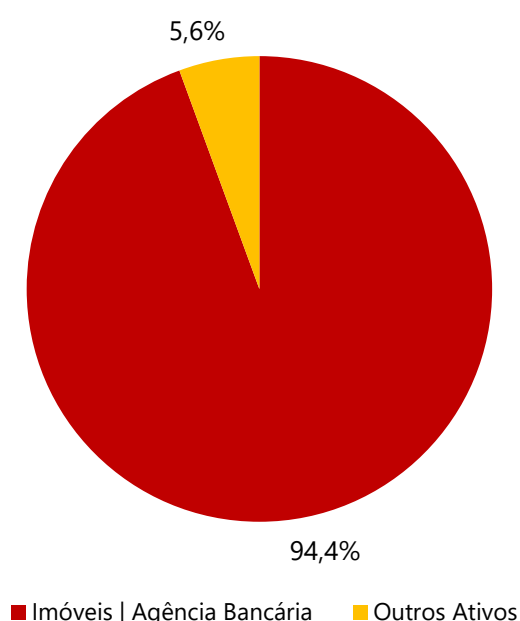
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	3,87%	12,99%	19,59%	191,26%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	97,21%
Taxa DI Líquida	0,87%	8,50%	9,77%	111,29%

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 e alugados, na modalidade built-to-suit, para o Banco do Estado do Rio Grande do Sul.



Agência	Cidade - Estado	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m ²)
Sepé Tiaraju	São Gabriel - RS	IGP-M	Agosto	01-ago-25	465,43
Vacaria	Vacaria - RS	IGP-M	Agosto	14-ago-25	916,54
Camboim	Sapucaia do Sul - RS	IGP-M	Agosto	01-ago-25	418,83
General Câmara	General Câmara - RS	IGP-M	Abril	25-abr-26	373,3
Cruzeiro	Santa Rosa - RS	IGP-M	Setembro	27-set-25	503,67
Cassino	Rio Grande - RS	IGP-M	Novembro	03-nov-25	403,45
Sapiranga	Sapiranga - RS	IGP-M	Agosto	23-ago-26	922,02
Quaraí	Quaraí - RS	IGP-M	Mai	15-mai-26	475,7
Belém Novo	Porto Alegre - RS	IGP-M	Março	12-mar-26	558,7
Padre Claret	Esteio - RS	IGP-M	Setembro	16-set-23	475,7
Tancredo Neves	Santa Maria - RS	IGP-M	Março	15-mar-25	498,3
Arroio do Sal	Arroio do Sal - RS	IGP-M	Outubro	28-set-24	421,54
Parobé	Parobé - RS	IGP-M	Outubro	12-out-24	513,03
Campina	São Leopoldo - RS	IGP-M	Outubro	12-out-24	477,94
Scharlau	São Leopoldo - RS	IGP-M	Outubro	12-out-24	568,02
Taquari	Taquari - RS	IGP-M	Dezembro	14-dez-24	788,17
Cruz Alta	Cruz Alta - RS	IGP-M	Outubro	12-out-26	937,02
Vila Ipiranga	Porto Alegre - RS	IGP-M	Abril	17-abr-26	506,29

Fonte: Laudo de Avaliação (nov-21) elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Comunicados e Fatos Relevantes

Comunicado ao Mercado - Reavaliação a Valor Justo do Portfólio

Em 03 de janeiro de 2022 foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o valor de mercado dos imóveis do Fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa Consult ("Avaliadora") por um valor 5,97% inferior ao valor contábil anterior do portfólio, resultando na variação negativa de 5,28% no valor patrimonial da cota do Fundo de 31 de dezembro de 2021 em relação ao valor de fechamento de 31 de dezembro de 2020.

Fato Relevante - Término do Contrato de Locação de Imóvel

Em 16 de setembro de 2022 foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, tendo em vista o término do CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS da agência localizada em Esteio/RS no mês de setembro de 2023, a Administradora recebeu a formalização do locatário manifestando sua ausência de interesse em renovar a locação da respectiva agência. A Administradora e o Consultor Imobiliário estão envidando todas as medidas necessárias para a preservação dos direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, bem como buscando alternativas para recolocação do imóvel, visando recuperar as receitas que deixarão de ser recebidas.

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](mailto: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.



