

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

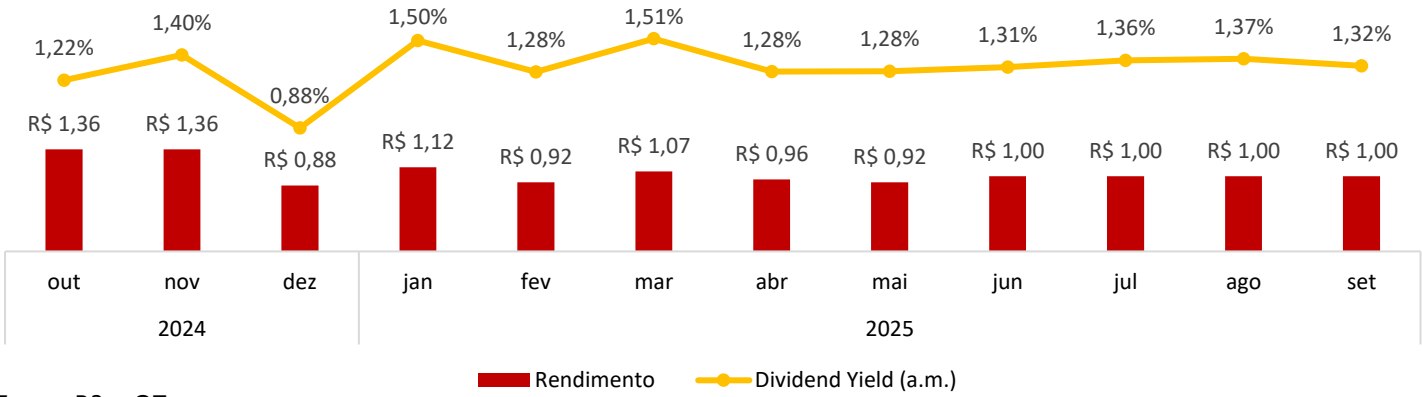
Auditor: PwC

Público-alvo: Investidores em geral

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

	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25
Receita de Aluguéis	R\$ 777.895	R\$ 777.895	R\$ 822.242	R\$ 822.242	R\$ 822.242	R\$ 719.505
Resultado Financeiro	R\$ 32.980	R\$ 36.475	R\$ 35.505	R\$ 42.869	R\$ 36.965	R\$ 44.935
Outras receitas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 79.761	R\$ 0	R\$ 0
Despesas	-R\$ 87.931	-R\$ 98.660	-R\$ 134.183	-R\$ 95.782	-R\$ 106.799	-R\$ 114.367
Resultado do Período	R\$ 722.944	R\$ 715.710	R\$ 723.564	R\$ 849.090	R\$ 752.408	R\$ 650.073
Resultado por Cota	R\$ 1,03	R\$ 1,02	R\$ 1,03	R\$ 1,21	R\$ 1,07	R\$ 0,93
Distribuição por Cota	R\$ 0,96	R\$ 0,92	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00

*Em função de revisões pontuais, 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 30/09/2025

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

26,9%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

5.841

Rendimento por Cota

R\$ 1,00

Dividend Yield

1,32%

Preço de Mercado

R\$ 75,75

Cota Patrimonial

R\$ 78,29

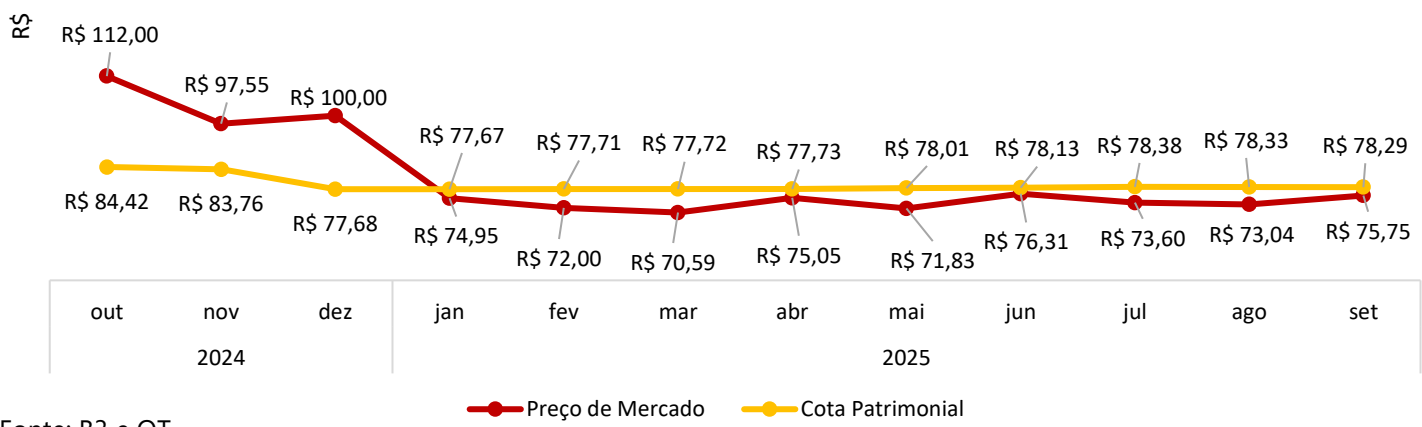
Valor de Mercado

R\$ 53.025.000

Patrimônio Líquido

R\$ 54.804.483

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



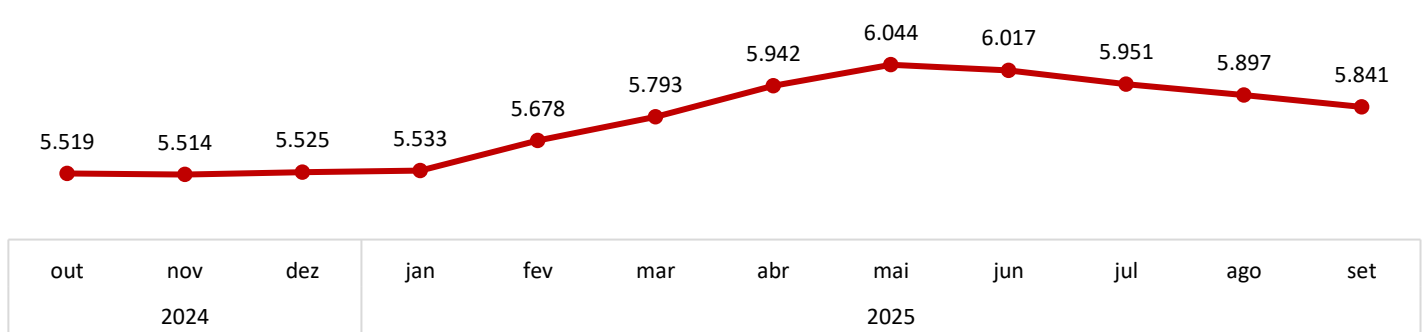
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

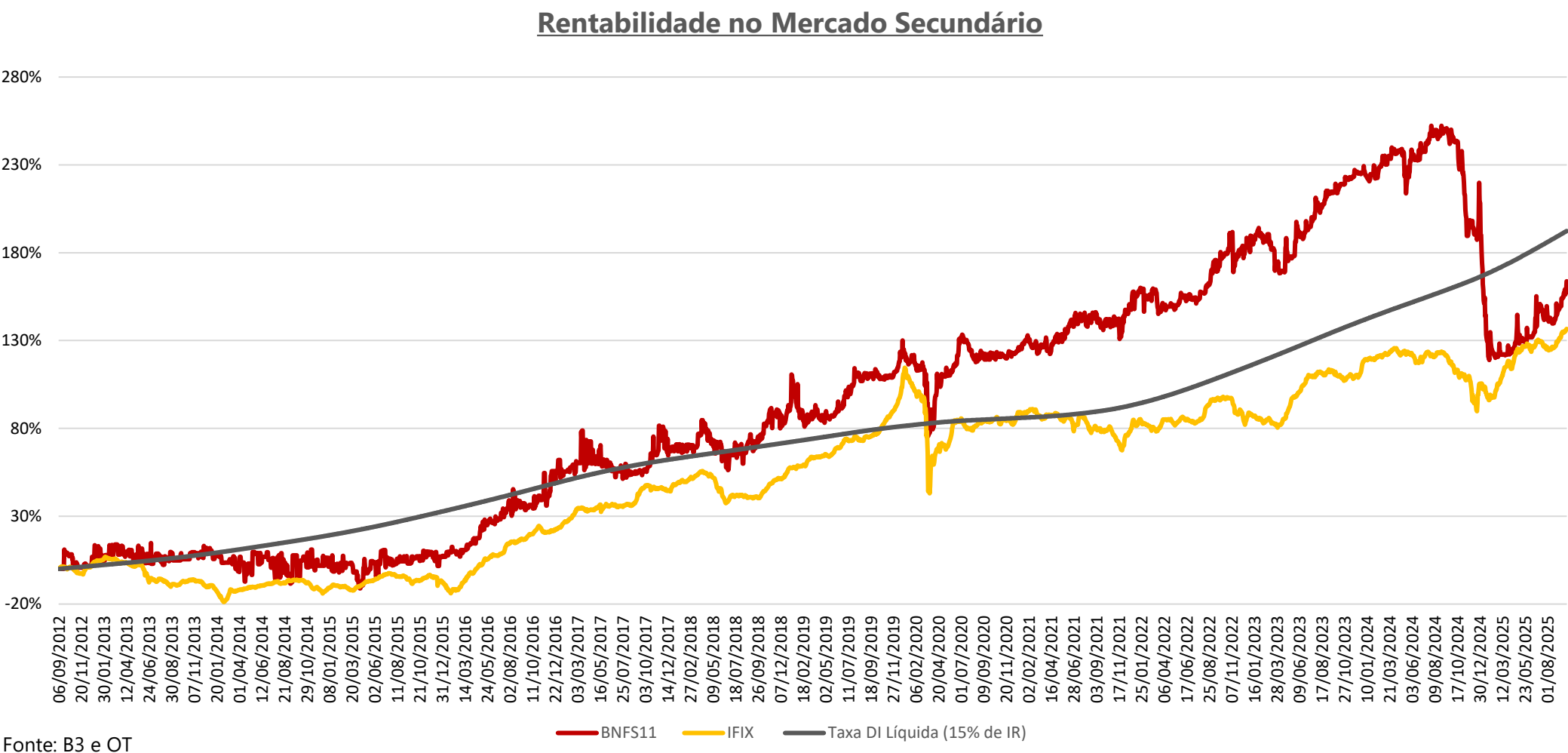
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	1.641	21.677	28.966
Quantidade de Cotas Negociadas	22.194	298.887	369.655
Giro (% da quantidade)	3,2%	42,7%	52,8%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: B3

Quantidade de Investidores



BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

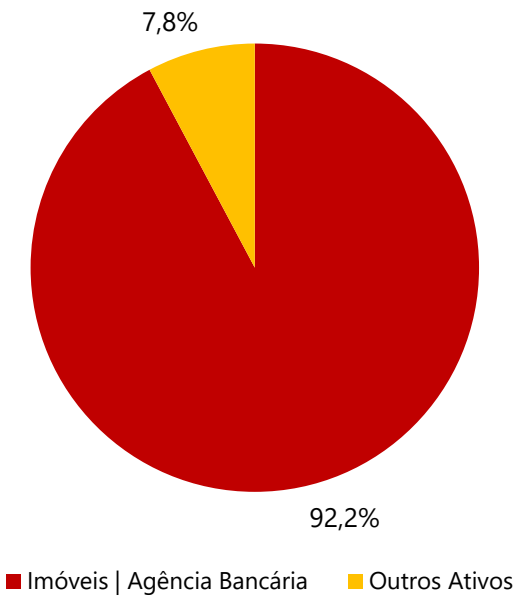


	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	5,08%	-14,49%	-24,66%	163,78%
IFIX	3,25%	15,18%	8,57%	136,63%
Taxa DI Líquida	1,04%	8,80%	11,30%	192,35%

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



Agência	Cidade - Estado	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m²)
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	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
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 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.

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 e considerando o valor justo do imóvel, determinado por 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.

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 termino 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, 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.

