

## 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: BDO

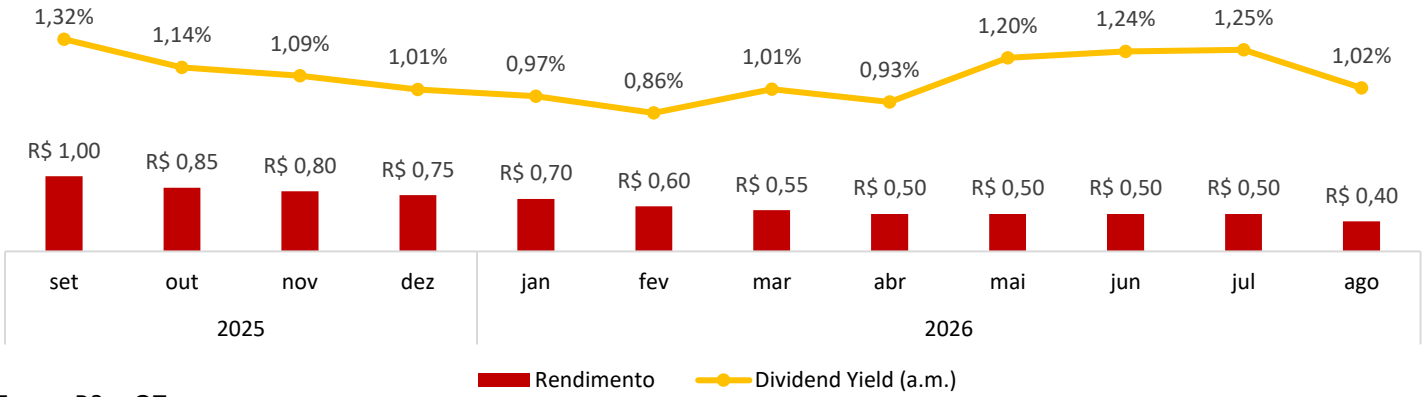
Público-alvo: Investidores em geral

\*A comercialização dos imóveis atualmente vagos é realizada pelo consultor imobiliário e, em alguns casos, por corretores parceiros. 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, desenvolvimento, eventual edificação e/ou adaptação, locação e alienação de Ativos Imobiliários, com vistas à geração de renda, mediante a celebração de Contratos de Locação Convencional e/ou Atípicos e a 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

|                       | mar-26      | abr-26       | mai-26       | jun-26       | jul-26       | ago-26       |
|-----------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita de Aluguéis   | R\$ 557.158 | R\$ 472.230  | R\$ 551.316  | R\$ 421.804  | R\$ 421.804  | R\$ 421.804  |
| Resultado Financeiro  | R\$ 37.758  | R\$ 31.081   | R\$ 14.674   | R\$ 5.415    | R\$ 8.932    | R\$ 6.069    |
| Outras receitas       | R\$ 0       | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 0        | R\$ 7.427    |
| Despesas              | -R\$ 90.120 | -R\$ 118.446 | -R\$ 195.574 | -R\$ 160.907 | -R\$ 100.007 | -R\$ 106.012 |
| Resultado do Período  | R\$ 504.795 | R\$ 384.865  | R\$ 370.416  | R\$ 266.313  | R\$ 330.730  | R\$ 329.288  |
| Resultado por Cota    | R\$ 0,72    | R\$ 0,55     | R\$ 0,53     | R\$ 0,38     | R\$ 0,47     | R\$ 0,47     |
| Distribuição por Cota | R\$ 0,55    | R\$ 0,50     | R\$ 0,50     | R\$ 0,50     | R\$ 0,50     | R\$ 0,40     |

### Destaques de 31/08/2026

Quantidade de Imóveis

17

Vacância

23,8%

Área Locável (m²)

9.804,82

Quantidade de Investidores

4.861

Rendimento por Cota

R\$ 0,40

Dividend Yield

1,02%

Preço de Mercado

R\$ 39,34

Cota Patrimonial

R\$ 68,83

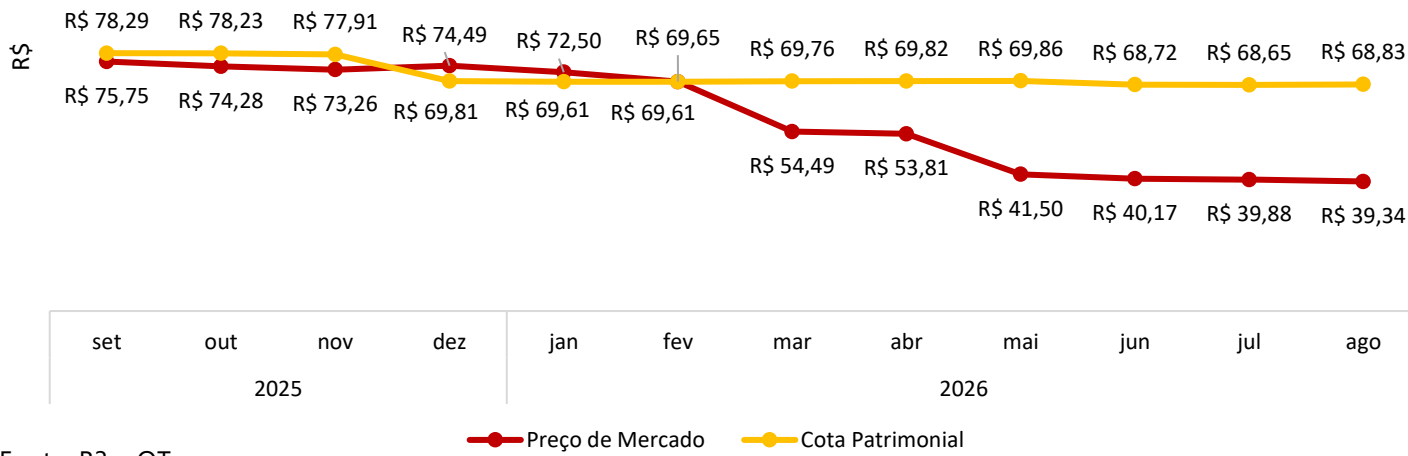
Valor de Mercado

R\$ 27.538.000

Patrimônio Líquido

R\$ 48.179.246

### Preço de Mercado X Cota Patrimonial



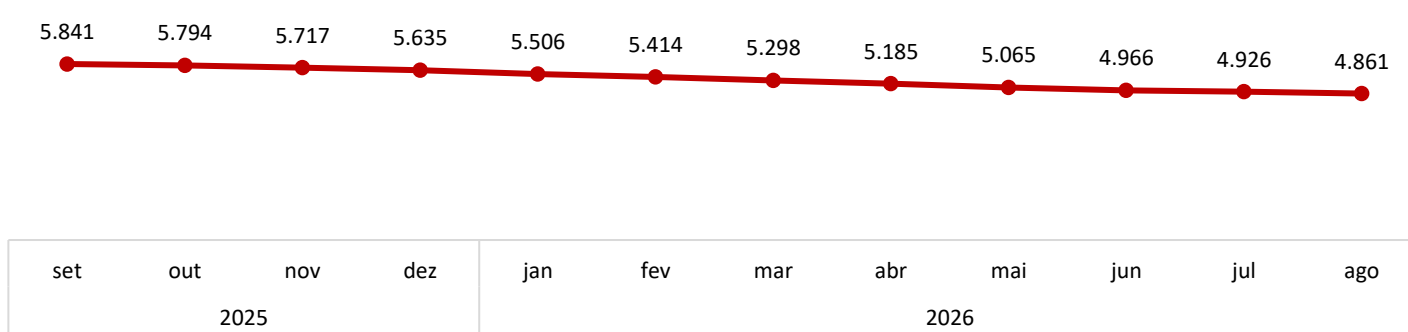
Fonte: B3 e OT

### Mercado Secundário

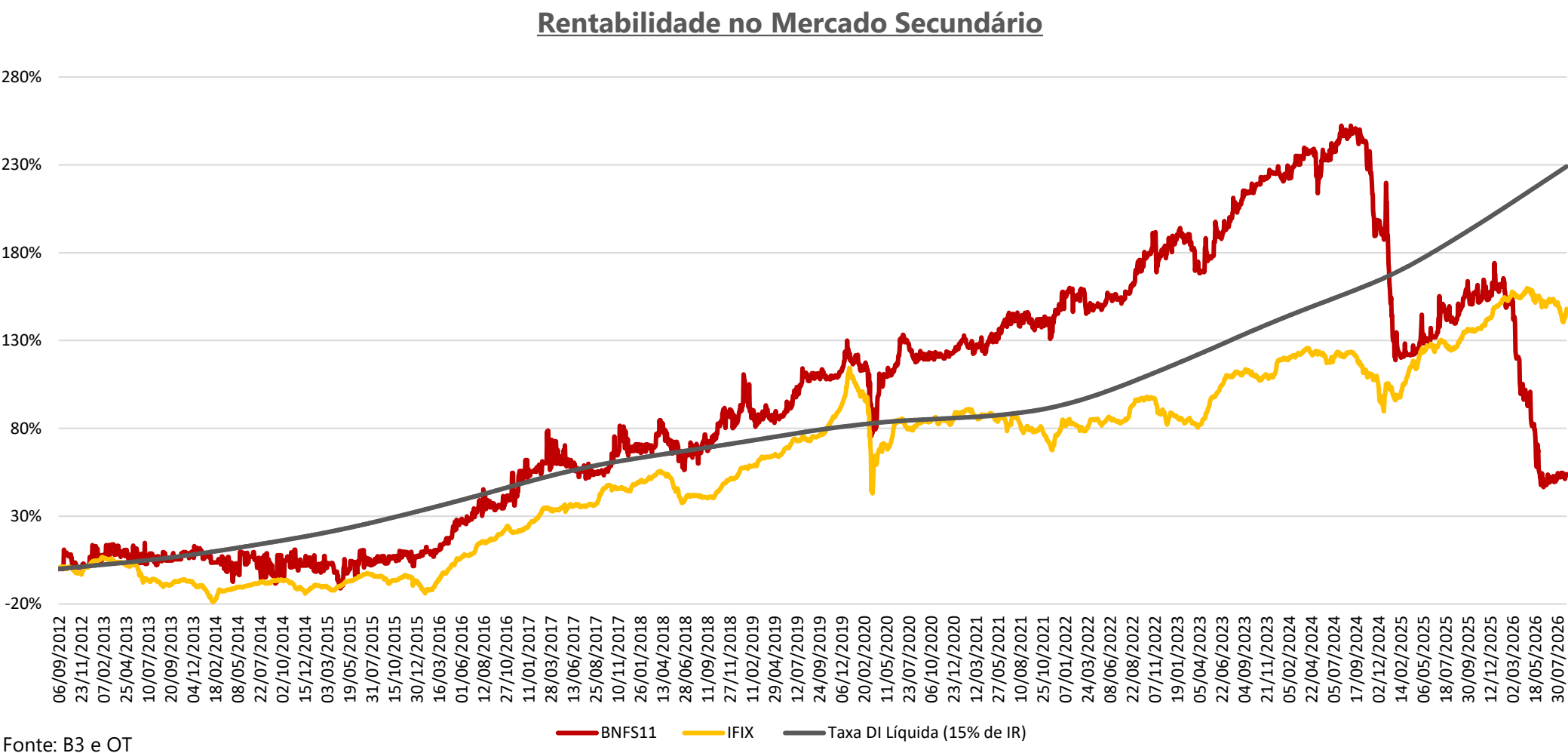
|                                | Mês    | Ano     | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|---------|----------|
| Volume Negociado (R\$ mil)     | 793    | 9.309   | 16.463   |
| Quantidade de Cotas Negociadas | 20.048 | 172.552 | 270.599  |
| Giro (% da quantidade)         | 2,9%   | 24,7%   | 38,7%    |
| Presença em Pregões            | 100,0% | 100,0%  | 100,0%   |

Fonte: B3

### Quantidade de Investidores



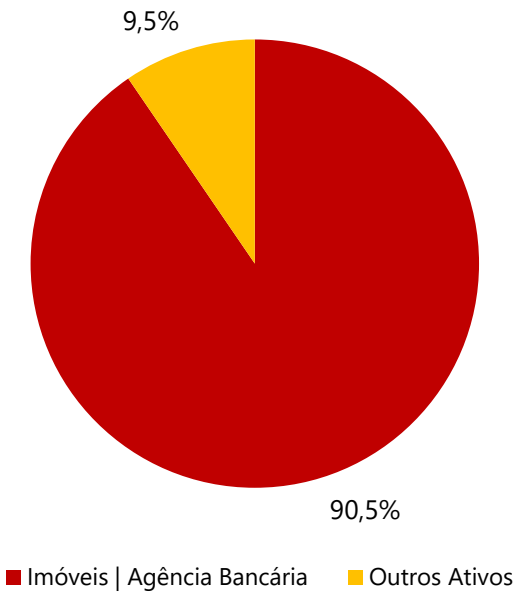
BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada



|                 | Mês    | Ano     | 12 Meses | Início  |
|-----------------|--------|---------|----------|---------|
| BNFS11          | -0,35% | -42,54% | -38,68%  | 53,94%  |
| IFIX            | -1,46% | -0,33%  | 8,24%    | 148,05% |
| Taxa DI Líquida | 0,93%  | 7,93%   | 12,44%   | 229,11% |

Fonte: B3 e OT

O Fundo possui 17 agências bancárias em sua carteira. Todos os imóveis estão localizados no Estado do Rio Grande do Sul. Um está alugado na modalidade built-to-suit com índice de reajuste IGP-M, doze estão alugados com contratos típicos com índice de reajuste IPCA, todos com o Banco do Estado do Rio Grande do Sul como locatário, e quatro imóveis estão vagos. Vide tabela ao lado.



Composição da Carteira

| Agência        | Cidade - Estado      | Índice de Reajuste | Mês de Reajuste | Vencimento Contrato | Área Locável (m²) |
|----------------|----------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 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            |
| General Câmara | General Câmara - RS  | IPCA               | Abril           | 26-abr-31           | 373,30            |
| Quaraí         | Quaraí - RS          | IPCA               | Maio            | 16-mai-31           | 475,70            |
| Sapiranga      | Sapiranga - RS       | IPCA               | Agosto          | 24-ago-31           | 922,02            |
| Sepé Tiaraju   | São Gabriel - RS     | -                  | -               | Vago                | 465,43            |
| Vacaria        | Vacaria - RS         | -                  | -               | Vago                | 916,54            |
| Campina        | São Leopoldo - RS    | -                  | -               | Vago                | 477,94            |
| Padre Claret   | Esteio - RS          | -                  | -               | Vago                | 475,70            |
| Camboim        | Sapucaia do Sul - RS | -                  | -               | Vendido a prazo*    | -                 |

\*O imóvel comercial localizado em Camboim, Sapucaia do Sul/RS, foi vendido a prazo, tendo sido constituída alienação fiduciária em favor do Fundo como garantia do pagamento do saldo remanescente do preço (conforme Fato Relevante divulgado em 11/06/2026).  
Permanecem em andamento os esforços de comercialização dos demais imóveis vagos da carteira.

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Comunicados e Fatos Relevantes

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.

Fato Relevante 

Em 27 de abril de 2026, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado a respeito do recebimento da proposta para aquisição do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, n.º 1.460, Camboim, Município de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, ("Imóvel Sapucaia do Sul" e "Proposta"), pelo valor total de R\$ 1.166.000,00 (um milhão, cento e sessenta e seis mil reais) ("Preço de Aquisição").

Nos termos da Proposta, o Preço de Aquisição seria pago da seguinte forma: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) à vista; (ii) 12 (doze) parcelas mensais, fixas e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) cada; e (iii) comissão de intermediação/corretagem no valor de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), a qual será integralmente suportada pelo comprador, não implicando qualquer ônus ao Fundo.

Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal aos Cotistas 

Em 15 de maio de 2026, foi divulgado o Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal aos Cotistas, informando que os Cotistas aprovaram: (i) a alienação do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, nº 1.460, Camboim, Sapucaia do Sul/RS, objeto da matrícula nº 18.647 do 1º Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul ("Imóvel Sapucaia do Sul"); (ii) a autorização para que a Administradora promova a alienação de outros Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, desde que previamente avaliados por Laudo de Avaliação e que o valor da proposta de aquisição seja condizente com as condições de mercado, podendo ser de até 20% abaixo do estabelecido como valor mínimo no respectivo Laudo de Avaliação; e (iii) a alteração do Regulamento do Fundo para permitir que os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo possam ser locados a quaisquer terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, e não exclusivamente ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. - Banrisul e/ou às suas sociedades subsidiárias, coligadas ou controladas, inclusive por meio de contratos de locação típicos ou atípicos, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Fato Relevante 

Em 11 de junho de 2026, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("Instrumento") tendo por objeto a alienação do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, n.º 1.460, Camboim, Sapucaia do Sul/RS.

Nos Termos do Instrumento, o Preço de Aquisição será pago da seguinte forma: (i) R\$ 500.000,00 à vista a título de sinal, o qual foi quitado em 11/06/26; e (ii) 12 parcelas mensais, fixas e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 cada, sendo a primeira parcela paga na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

A operação prevê, ainda, a constituição de alienação fiduciária sobre o Imóvel em favor do Fundo como garantia do pagamento do saldo remanescente do preço, a ser formalizada por ocasião da lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

Fato Relevante 

Em 16 e 17 de julho de 2026, foram divulgados Fatos Relevantes informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado foi celebrado, em 16 de julho de 2026, o Contrato de Locação Comercial ("Contrato") referente ao imóvel localizado na Rua Venâncio Aires, nº 1.745, na cidade de Cruz Alta, Estado do Rio Grande do Sul ("Agência Cruz Alta"), matriculado sob o nº 631 do Livro nº 2 do Registro Geral do Registro de Imóveis de Cruz Alta/RS, tendo como locatário o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL.

O Contrato firmado possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 14 de outubro de 2026 e término em 13 de outubro de 2031, contemplando a continuidade da relação locatícia mantida entre as partes. O valor mensal do aluguel foi fixado em R\$ 51.300,00 (cinquenta e um mil e trezentos reais), a ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao vencido, com reajuste anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para outubro de 2027, referente ao período outubro/2026 a setembro/2027.

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras FII - Responsabilidade Limitada

Fato Relevante 

Em 11 de agosto de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado, em 28 de julho de 2026, a Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, tendo por objeto a alienação do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, n.º 1.460, Camboim, Sapucaia do Sul/RS.

Nos termos da Escritura, o preço certo e ajustado da operação foi de R\$ 1.166.000,00, dos quais: (i) R\$ 500.000,00 foram pagos ao Fundo, a título de sinal, em 11 de junho de 2026; (ii) R\$ 66.000,00, correspondentes à comissão de corretagem e integrantes do preço de aquisição, foram pagos diretamente pela Compradora ao corretor, tendo sido conferida a respectiva quitação; (iii) R\$ 50.000,00, correspondentes à primeira parcela do saldo do preço, foram pagos ao Fundo no ato da assinatura da Escritura; e (iv) o saldo remanescente de R\$ 550.000,00 será pago em 11 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 50.000,00 cada.

A operação conta, ainda, com alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, na qualidade de credor fiduciário, em garantia do integral cumprimento das obrigações relativas ao saldo do preço de aquisição.

Fato Relevante 

Em 25 de agosto de 2026, foi divulgado Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foi celebrado, em 25 de agosto de 2026, o Contrato de Locação Comercial referente ao imóvel localizado na Rua Capitão Montanha, nº 177, Centro, Porto Alegre/RS, ("Agência Sapiranga"), tendo como locatário o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL.

O Contrato firmado possui prazo de vigência de 60 meses, com início em 25 de agosto de 2026 e término em 24 de agosto de 2031, contemplando a continuidade da relação locatícia mantida entre as partes. O valor mensal do aluguel foi fixado em R\$ 55.570,00, a ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao vencido, com reajuste anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, sendo o primeiro reajuste previsto para agosto de 2027, referente ao período agosto/2026 a julho/2027.

Nos termos do contrato, caberá ao locatário o pagamento do IPTU do imóvel, bem como das despesas ordinárias relacionadas ao uso e ocupação do imóvel, conforme previsto na legislação aplicável e no instrumento contratual.

Adicionalmente, considerando o valor do aluguel pactuado e o início da vigência da locação em 25 de agosto de 2026, estima-se que a celebração do Contrato resulte em uma redução aproximada de R\$ 0,06 por cota nas distribuições mensais de rendimentos do Fundo. O impacto na distribuição de rendimentos será refletido a partir da competência de setembro de 2026, proporcionalmente ao período de vigência do novo Contrato no referido mês. Referida estimativa possui caráter meramente indicativo e poderá variar em função dos demais componentes do resultado distribuível do Fundo.

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.

