

## BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

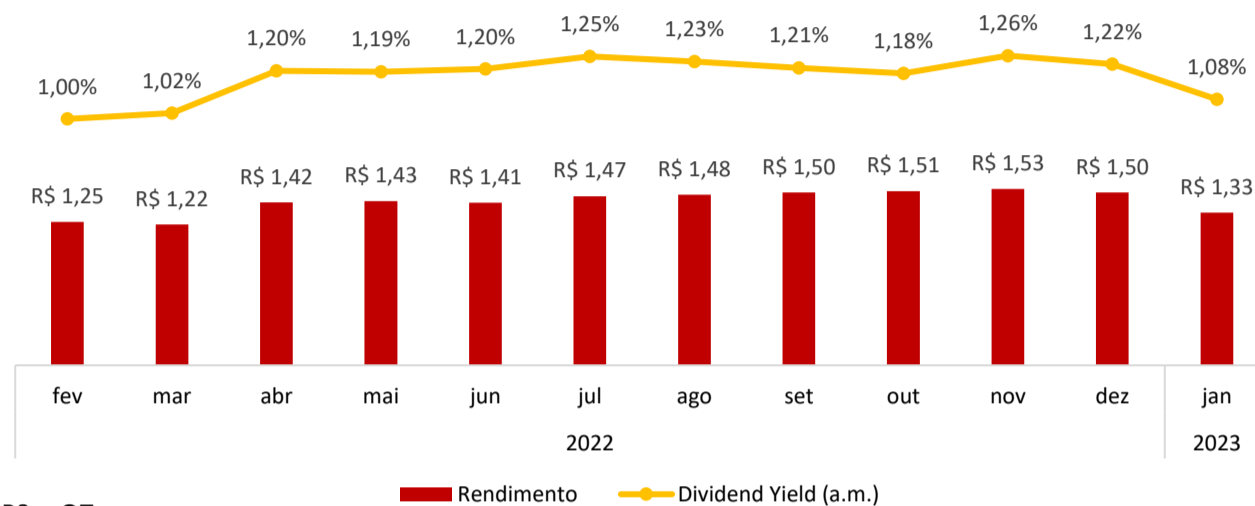
### Características Gerais

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

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Receita de Aluguéis	R\$ 1.092.964	R\$ 1.121.998	R\$ 1.130.023	R\$ 1.156.842	R\$ 1.159.936	R\$ 1.164.860
Resultado Financeiro	R\$ 35.729	R\$ 34.035	R\$ 31.763	R\$ 30.290	R\$ 34.326	R\$ 30.588
Despesas	-R\$ 89.396	-R\$ 103.638	-R\$ 101.877	-R\$ 113.474	-R\$ 120.049	-R\$ 246.328
Resultado do Período	R\$ 1.039.296	R\$ 1.052.396	R\$ 1.059.909	R\$ 1.073.658	R\$ 1.074.212	R\$ 949.119
Resultado por Cota	R\$ 1,48	R\$ 1,50	R\$ 1,51	R\$ 1,53	R\$ 1,53	R\$ 1,36
Distribuição por Cota	R\$ 1,48	R\$ 1,50	R\$ 1,51	R\$ 1,53	R\$ 1,50	R\$ 1,33

### Destaques de 31/01/2023

**Quantidade de Imóveis**  
18

**Vacância**  
0,0%

**Área Locável (m²)**  
10.223,65

**Quantidade de Investidores**  
4.020

**Rendimento por Cota**  
R\$ 1,33

**Dividend Yield**  
1,08%

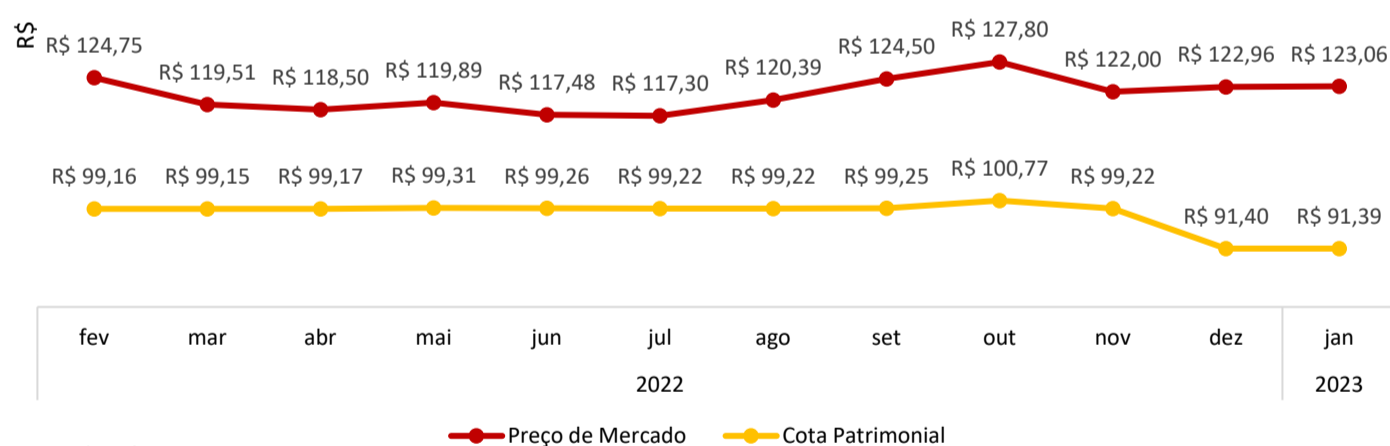
**Preço de Mercado**  
R\$ 123,06

**Cota Patrimonial**  
R\$ 91,39

**Valor de Mercado**  
R\$ 86.142.000

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 63.975.331

### Preço de Mercado X Cota Patrimonial



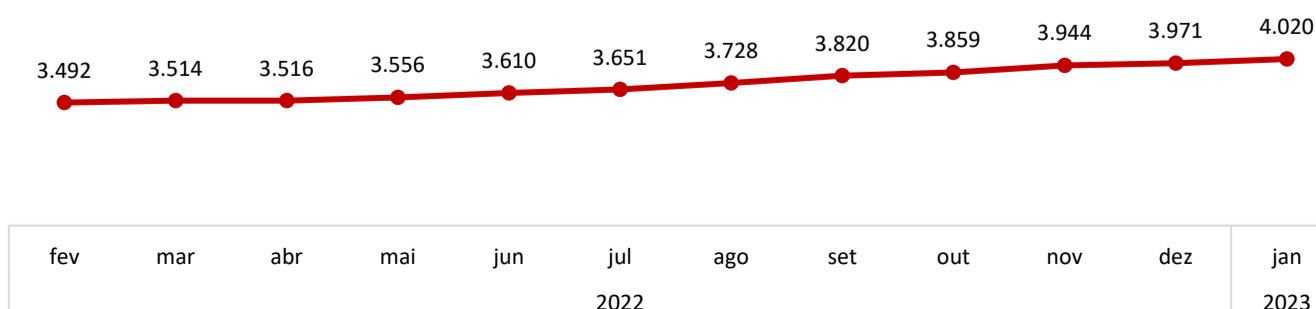
Fonte: B3 e OT

### Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	988	988	19.487
Quantidade de Cotas Negociadas	8.001	8.001	161.543
Giro (% da quantidade)	1,1%	1,1%	23,1%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

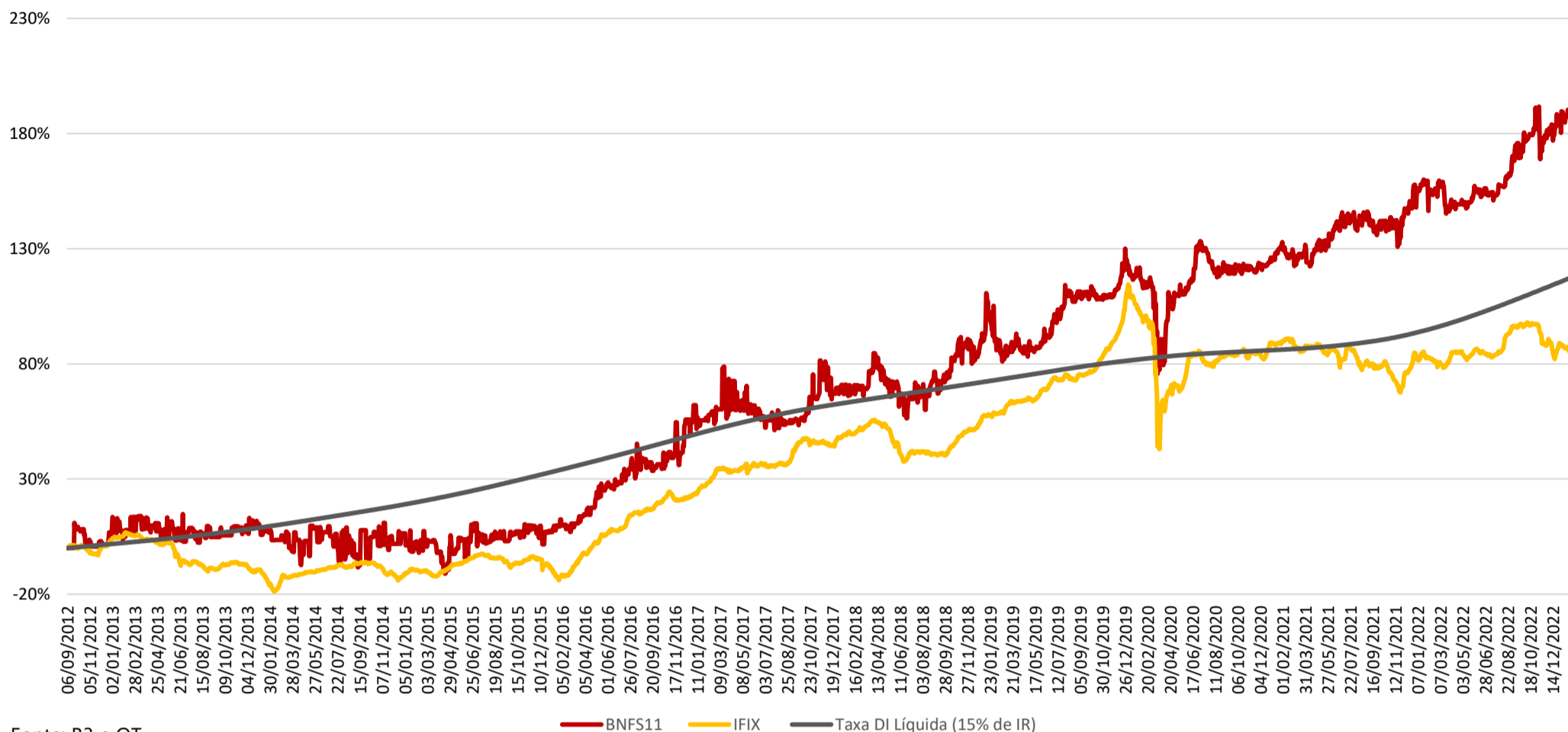
Fonte: B3

### Quantidade de Investidores



## BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### Rentabilidade no Mercado Secundário



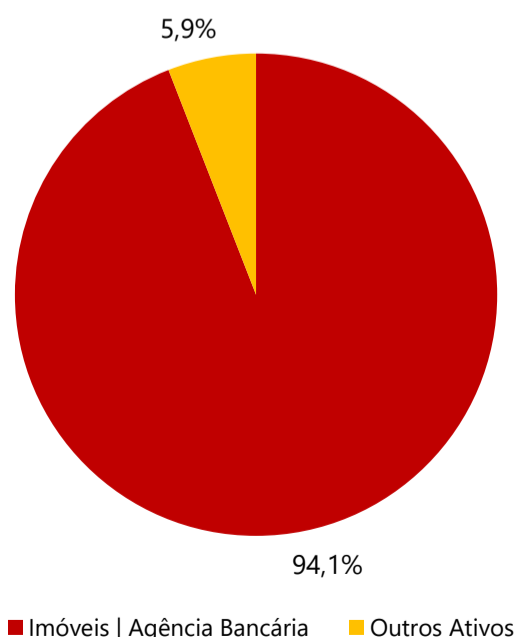
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	1,16%	1,16%	12,30%	190,56%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	85,98%
Taxa DI Líquida	0,95%	0,95%	10,89%	117,77%

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 (m²)
Padre Claret	Esteio - RS	IGP-M	Setembro	16-set-23	475,7
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
Tancredo Neves	Santa Maria - RS	IGP-M	Março	15-mar-25	498,3
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	558,7
Vila Ipiranga	Porto Alegre - RS	IGP-M	Abril	17-abr-26	506,29
General Câmara	General Câmara - RS	IGP-M	Abril	25-abr-26	373,3
Quaraí	Quaraí - RS	IGP-M	Mai	15-mai-26	475,7
Sapiranga	Sapiranga - RS	IGP-M	Agosto	23-ago-26	922,02
Cruz Alta	Cruz Alta - RS	IGP-M	Outubro	12-out-26	937,02

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 11 de janeiro de 2023 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 8,02% inferior ao valor contábil anterior do portfólio, resultando na variação negativa de 8,95% no valor patrimonial da cota do Fundo de 30 de dezembro de 2022 em relação ao valor de fechamento de 29 de dezembro de 2022.

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.

