

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

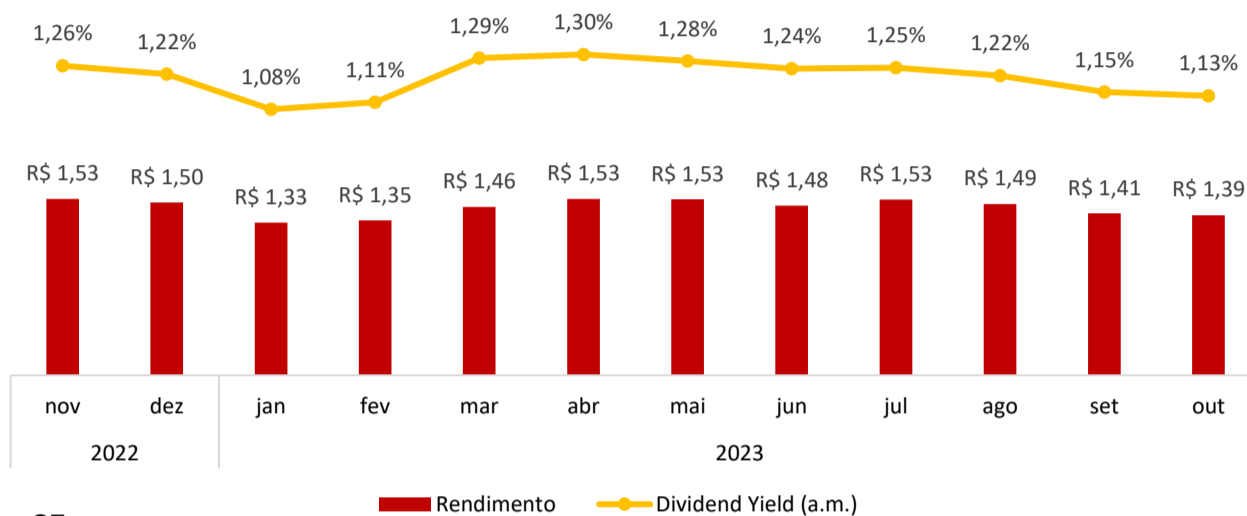
Características Gerais

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

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Receita de Aluguéis	R\$ 1.167.334	R\$ 1.166.197	R\$ 1.166.075	R\$ 1.166.075	R\$ 1.141.917	R\$ 1.112.889
Resultado Financeiro	R\$ 34.513	R\$ 33.621	R\$ 35.452	R\$ 35.719	R\$ 34.033	R\$ 33.373
Despesas	-R\$ 108.627	-R\$ 145.017	-R\$ 109.532	-R\$ 137.228	-R\$ 168.988	-R\$ 151.632
Resultado do Período	R\$ 1.093.219	R\$ 1.054.800	R\$ 1.091.995	R\$ 1.064.566	R\$ 1.006.963	R\$ 994.630
Resultado por Cota	R\$ 1,56	R\$ 1,51	R\$ 1,56	R\$ 1,52	R\$ 1,44	R\$ 1,42
Distribuição por Cota	R\$ 1,53	R\$ 1,48	R\$ 1,53	R\$ 1,49	R\$ 1,41	R\$ 1,39

Destaques de 31/10/2023

Quantidade de Imóveis
18

Vacância
4,7%

Área Locável (m²)
10.223,65

Quantidade de Investidores
5.063

Rendimento por Cota
R\$ 1,39

Dividend Yield
1,13%

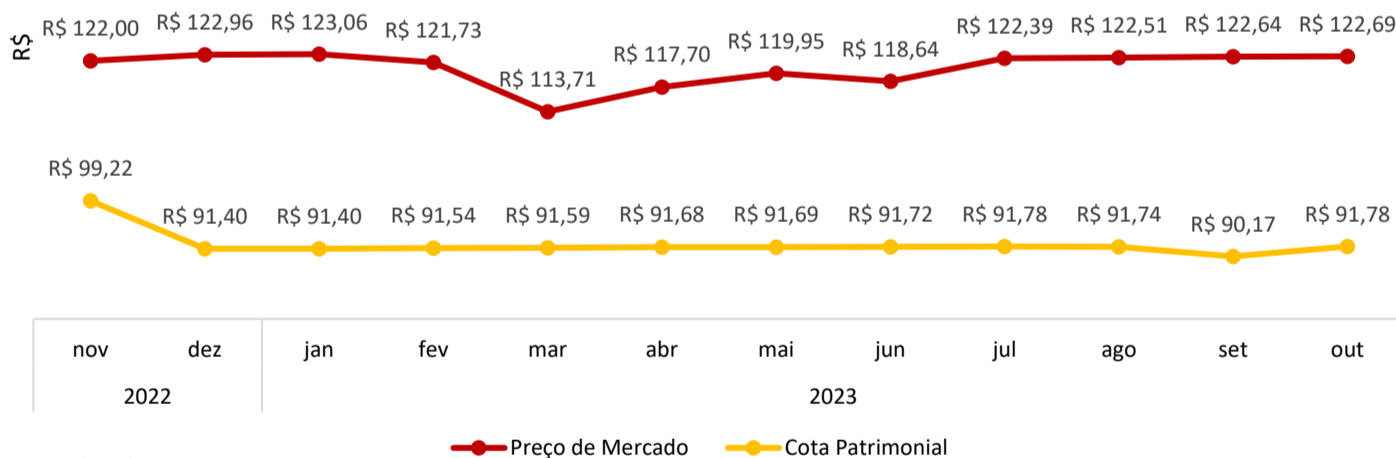
Preço de Mercado
R\$ 122,69

Cota Patrimonial
R\$ 91,78

Valor de Mercado
R\$ 85.883.000

Patrimônio Líquido
R\$ 64.248.149

Preço de Mercado X Cota Patrimonial



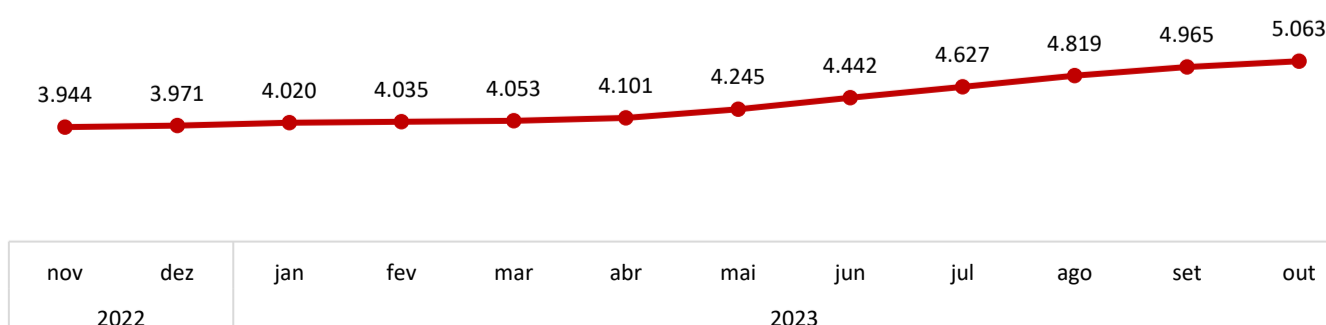
Fonte: B3 e OT

Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	2.179	22.689	27.374
Quantidade de Cotas Negociadas	17.854	191.507	230.162
Giro (% da quantidade)	2,6%	27,4%	32,9%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

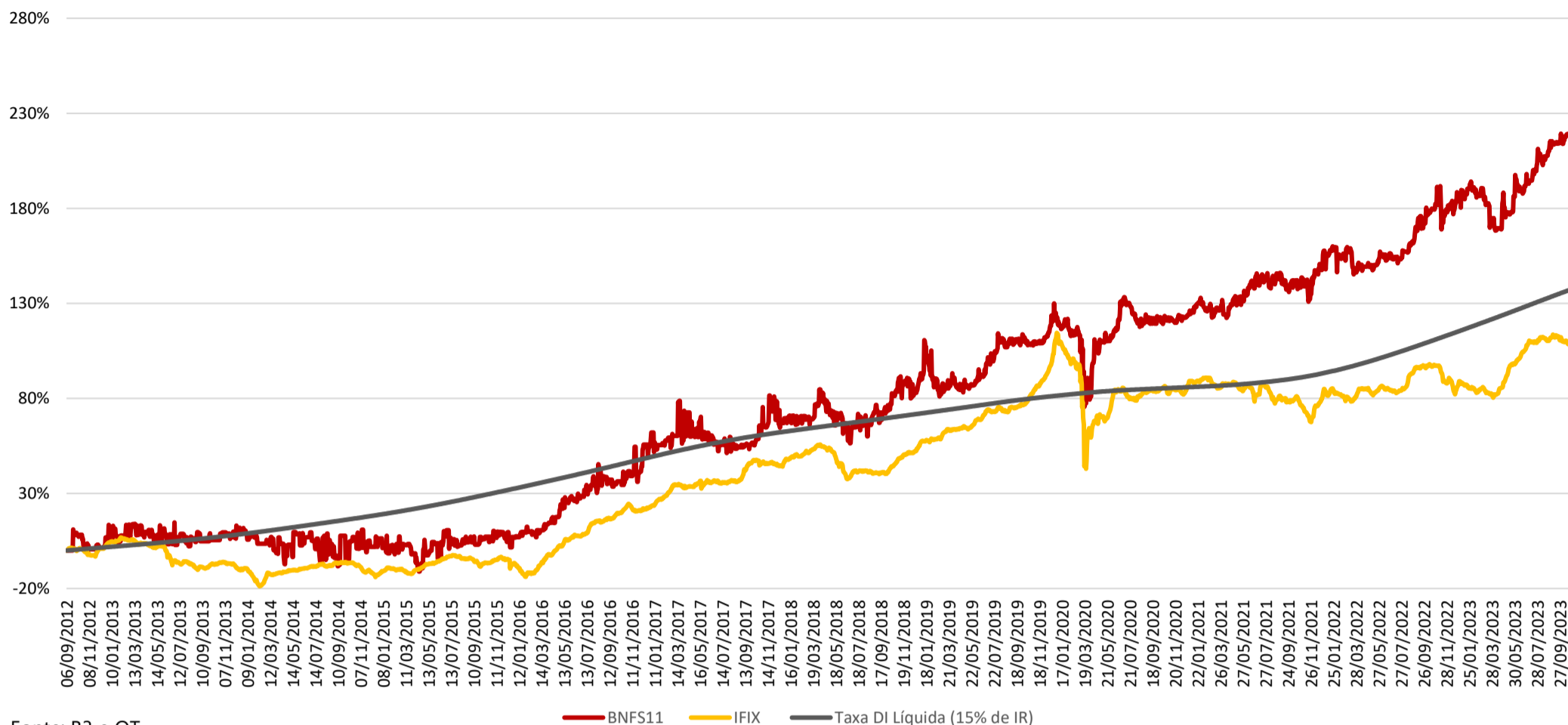
Fonte: B3

Quantidade de Investidores



BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Rentabilidade no Mercado Secundário



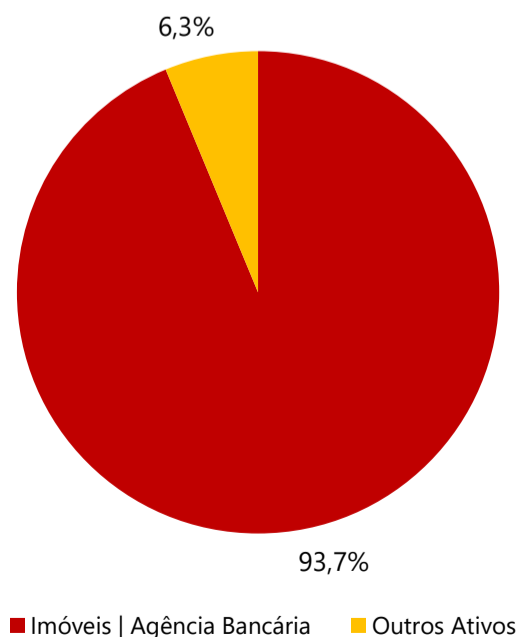
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	1,18%	12,48%	10,92%	223,05%
IFIX	-1,97%	10,06%	5,49%	108,03%
Taxa DI Líquida	0,85%	9,37%	11,40%	137,63%

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 dezessete estão 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	-	-	Vago	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-22) elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais

BNFS11 | Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FIIComunicados 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.

Comunicado ao Mercado - Fato Relevante

Em 18 de julho de 2023 foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, a locação da Agência Campina situada em São Leopoldo – RS será interrompida na data do vencimento do Contrato de Locação, em outubro de 2024.

Comunicado ao Mercado - Fato Relevante

Em 16 de agosto de 2023 foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. manifestou interesse em renovar os Contratos de Locação das agências Scharlau/RS, Parobé/RS, Arroio do Sal/RS e Taquari/RS.

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.

