

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

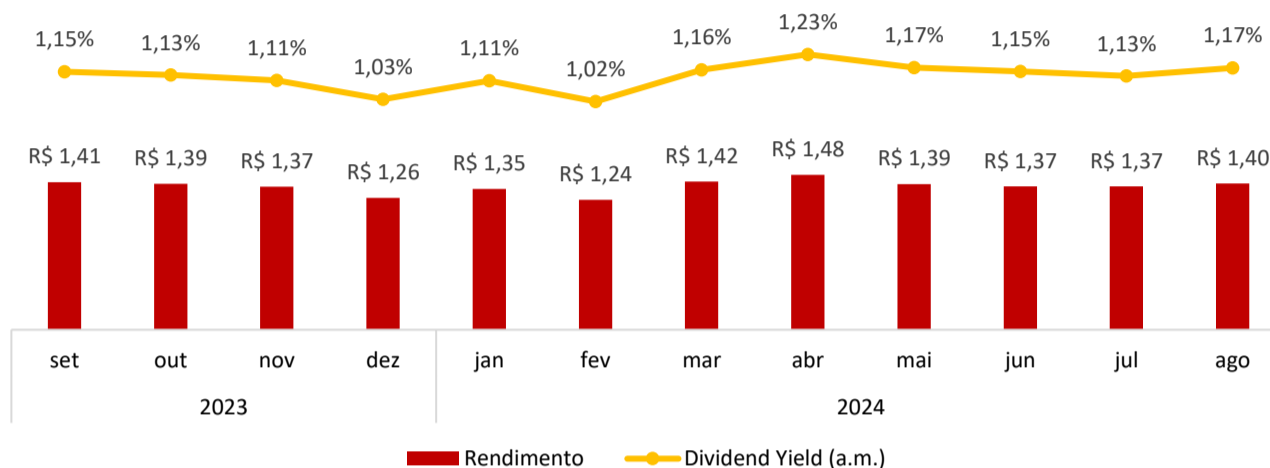
### Características Gerais

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

	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24
Receita de Aluguéis	R\$ 1.061.000	R\$ 1.061.378	R\$ 1.061.378	R\$ 1.061.378	R\$ 1.061.378	R\$ 1.061.378
Resultado Financeiro	R\$ 39.766	R\$ 76.298	R\$ 26.729	R\$ 26.539	R\$ 32.215	R\$ 32.982
Despesas	-R\$ 109.115	-R\$ 102.230	-R\$ 115.125	-R\$ 129.245	-R\$ 132.559	-R\$ 93.260
Resultado do Período	R\$ 980.689	R\$ 1.035.446	R\$ 972.981	R\$ 958.672	R\$ 961.033	R\$ 997.437
Resultado por Cota	R\$ 1,40	R\$ 1,48	R\$ 1,39	R\$ 1,37	R\$ 1,37	R\$ 1,42
Distribuição por Cota	R\$ 1,42	R\$ 1,48	R\$ 1,39	R\$ 1,37	R\$ 1,37	R\$ 1,40

### Destaques de 30/08/2024

Quantidade de Imóveis

18

Vacância

4,7%

Área Locável (m²)

10.223,65

Quantidade de Investidores

5.414

Rendimento por Cota

R\$ 1,40

Dividend Yield

1,17%

Preço de Mercado

R\$ 119,60

Cota Patrimonial

R\$ 84,58

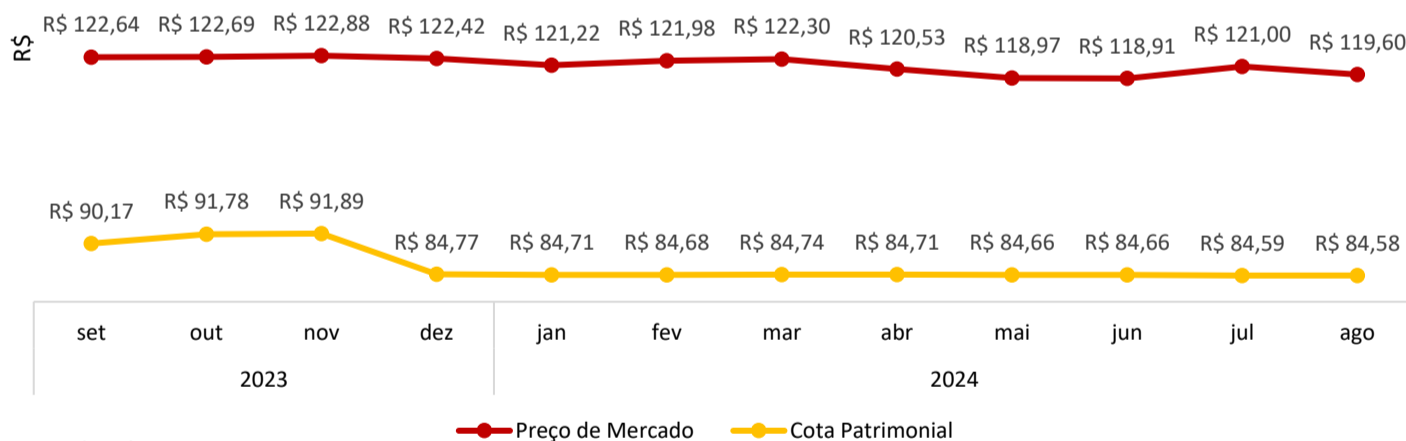
Valor de Mercado

R\$ 83.720.000

Patrimônio Líquido

R\$ 59.206.508

### Preço de Mercado X Cota Patrimonial



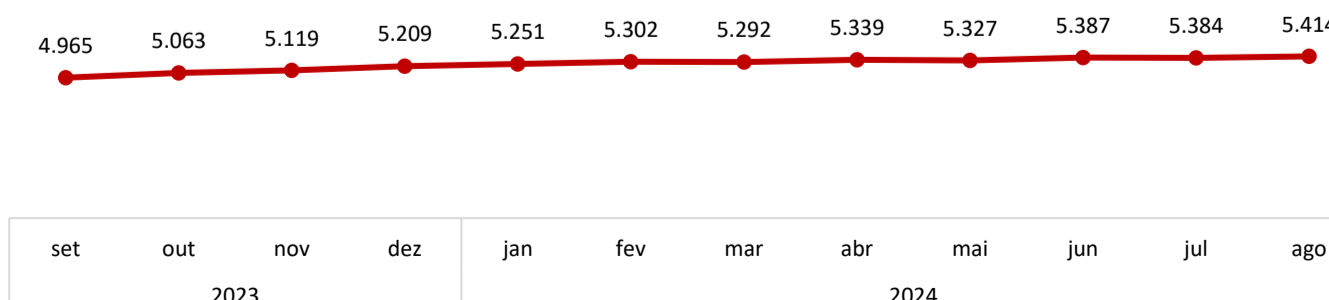
Fonte: B3 e OT

### Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	2.182	18.921	30.006
Quantidade de Cotas Negociadas	18.285	158.926	249.592
Giro (% da quantidade)	2,6%	22,7%	35,7%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

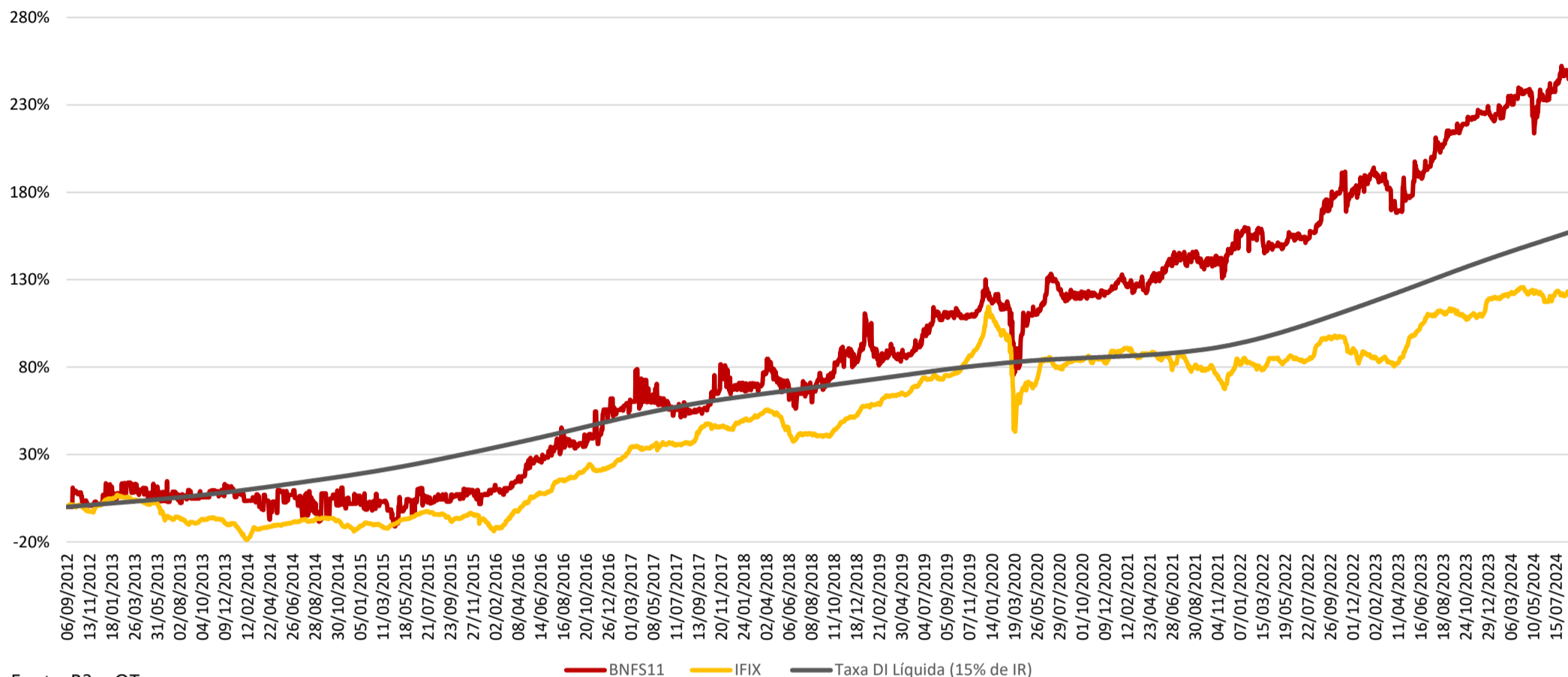
Fonte: B3

### Quantidade de Investidores



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

**Rentabilidade no Mercado Secundário**

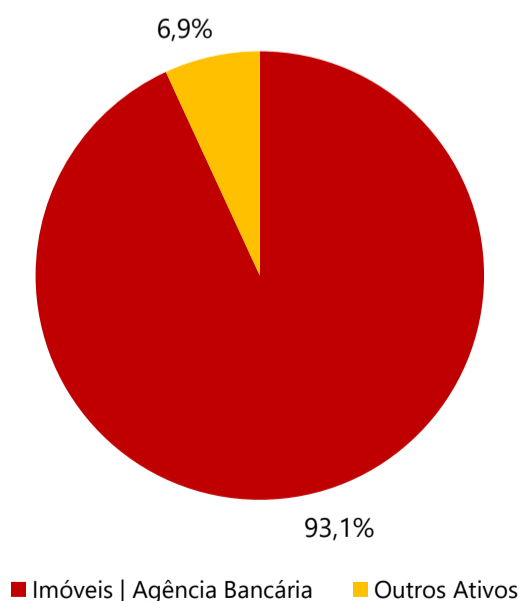


	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	0,00%	6,98%	11,71%	252,26%
IFIX	0,86%	2,48%	5,63%	123,71%
Taxa DI Líquida	0,74%	6,03%	9,53%	157,77%

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 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 (m <sup>2</sup> )
Padre Claret	Esteio - RS	-	-	Vago	475,70
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	498,30
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	558,70
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

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

### Comunicados e Fatos Relevantes

#### **Fato Relevante**

Em 05 de abril de 2024 foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, a respeito das negociações referentes à renovação das locações das agências localizadas em Scharlau/RS, Parobé/RS e Arroio do Sal/RS, os novos termos e condições ajustados entre o Fundo e o Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. para as locações se encontram em fase de formalização 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 valores anteriormente estabelecidos nos contratos eram baseados na modalidade atípica (Built to Suit) e serão modificados para refletir os valores de mercado.

#### **Comunicado ao Mercado**

Em 10 de maio de 2024 foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, diante da situação de calamidade pública do Estado do Rio Grande do Sul e dado que as circunstâncias na região ainda não permitem uma apuração detalhada e in-loco a respeito dos eventuais impactos trazidos aos Ativos Imobiliários, o Consultor Imobiliário apurou inicialmente, junto ao Banco do Estado do Rio de Grande do Sul S.A. , que a Agência de Campina, localizada na cidade de São Leopoldo/RS, que corresponde a 3,92% do patrimônio do Fundo, encontra-se em uma região diretamente afetada pelas enchentes, sem no entanto, até o momento, termos mais detalhes para precisar os danos ao imóvel.

Com relação aos demais Ativos Imobiliários, a Administradora e o Consultor Imobiliário seguem monitorando as notícias da região e buscando informações mais precisas e reiteram seu compromisso de manter os cotistas e o mercado atualizados sobre os impactos eventualmente trazidos ao patrimônio do Fundo.

Importante informar que todos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo possuem seguro patrimonial contratado e vigente.

#### **Comunicado ao Mercado**

Em 22 de maio de 2024 foi divulgado Comunicado ao Mercado informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, a Agência de Campina, localizada em São Leopoldo/RS, responsável por 3,92% do patrimônio do Fundo, está em uma área diretamente afetada pelas enchentes, tendo registrado infiltração de água com mais de 1 (um) metro de altura. A agência localizada em Scharlau, por sua vez, está acima do nível da calçada pública, de modo que não houve ocorrência de entrada de água, embora acesso a esta tenha sido impedido. Quanto aos demais Ativos Imobiliários, a Administradora e o Consultor Imobiliário informam que não houve qualquer impacto e que não foram diretamente afetados pelas chuvas.

#### **Fato Relevante**

Em 15 de julho de 2024 foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, a respeito das negociações para a renovação dos contratos de locação das agências localizadas em Taquari/RS e Santa Maria/RS.

Os novos termos e condições ajustados se encontram em fase de formalização a qual ocorrerá considerando o valor justo do imóvel definido em Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente. Os valores anteriormente estabelecidos nos contratos eram baseados na modalidade atípica (built to suit) e serão modificados para refletir os valores de mercado.

Tal modificação resultará, aproximadamente na redução de 11,19% (onze vírgula dezenove por cento) na receita imobiliária do Fundo, já levando em consideração as negociações das demais agências bancárias.

E em consonância aos Fatos Relevantes publicados em 18 de julho de 2023 e 16 de setembro de 2023, relativos à entrega das agências Campinas/São Leopoldo e Esteio, seguimos, em conjunto com o Consultor Imobiliário, empregando esforços para dar nova destinação aos referidos imóveis, seja por meio da locação a terceiros, seja por meio de sua alienação.

#### **Fato Relevante**

Em 15 de Agosto de 2024 foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, recebemos a formalização do locatário manifestando a sua ausência de interesse em renovar a locação da agência localizada em São Gabriel/RS com término previsto para agosto de 2025. O respectivo locatário deixará de efetuar os pagamentos mensais de aluguel, resultando em uma redução de 5,58% na receita imobiliária.

#### **Fato Relevante**

Em 16 de Agosto de 2024 foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que, recebemos a formalização do locatário manifestando a sua ausência de interesse em renovar a locação das agências localizadas em Vacaria/RS e Sapucaia do Sul/RS, ambos com término previsto para agosto de 2025. O respectivo locatário deixará de efetuar os pagamentos mensais de aluguel, resultando em uma redução total de 13,36% na receita imobiliária levando em consideração as duas agências citadas.

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.

