

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

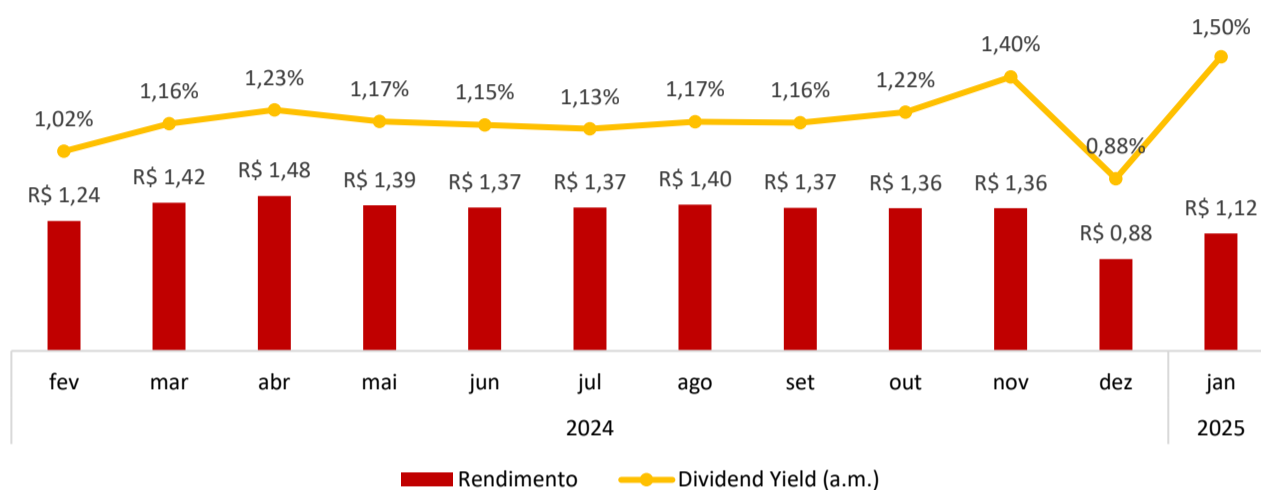
### Características Gerais

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-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Receita de Aluguéis	R\$ 1.061.378	R\$ 1.071.933	R\$ 1.074.586	R\$ 843.608	R\$ 999.362	R\$ 851.512
Resultado Financeiro	R\$ 32.982	R\$ 17.396	R\$ 28.677	R\$ 123.605	R\$ 47.317	R\$ 30.608
Despesas	-R\$ 93.260	-R\$ 123.100	-R\$ 130.507	-R\$ 106.343	-R\$ 123.045	-R\$ 111.532
Resultado do Período	R\$ 997.437	R\$ 976.072	R\$ 972.756	R\$ 765.890	R\$ 923.288	R\$ 770.587
Resultado por Cota	R\$ 1,42	R\$ 1,39	R\$ 1,39	R\$ 1,09	R\$ 1,32	R\$ 1,10
Distribuição por Cota	R\$ 1,40	R\$ 1,37	R\$ 1,36	R\$ 1,36	R\$ 0,88	R\$ 1,12

### Destaques de 31/01/2025

**Quantidade de Imóveis**  
18

**Vacância**  
9,3%

**Área Locável (m²)**  
10.223,65

**Quantidade de Investidores**  
5.533

**Rendimento por Cota**  
R\$ 1,12

**Dividend Yield**  
1,50%

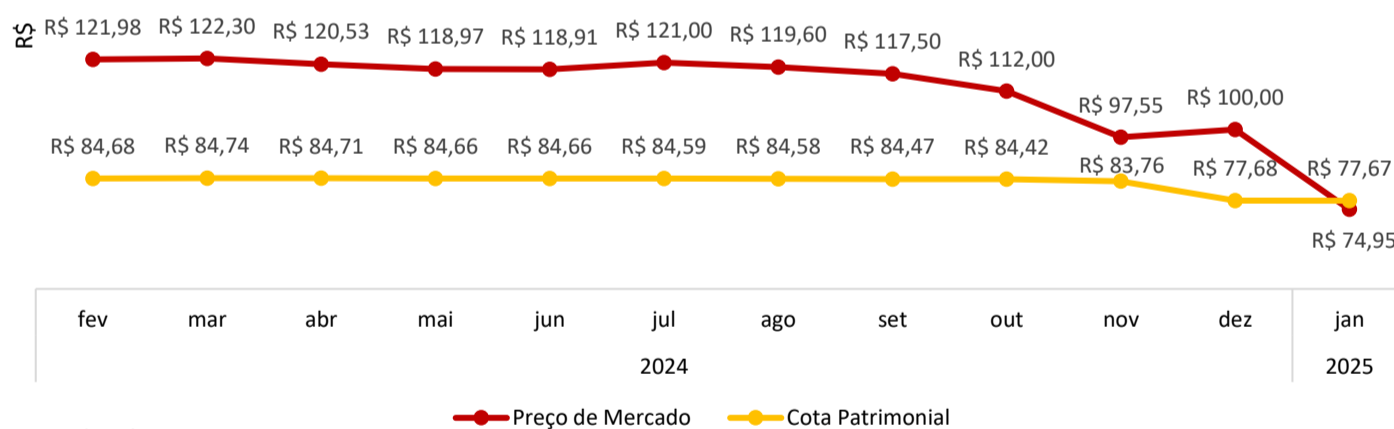
**Preço de Mercado**  
R\$ 74,95

**Cota Patrimonial**  
R\$ 77,67

**Valor de Mercado**  
R\$ 52.465.000

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 54.365.590

### Preço de Mercado X Cota Patrimonial



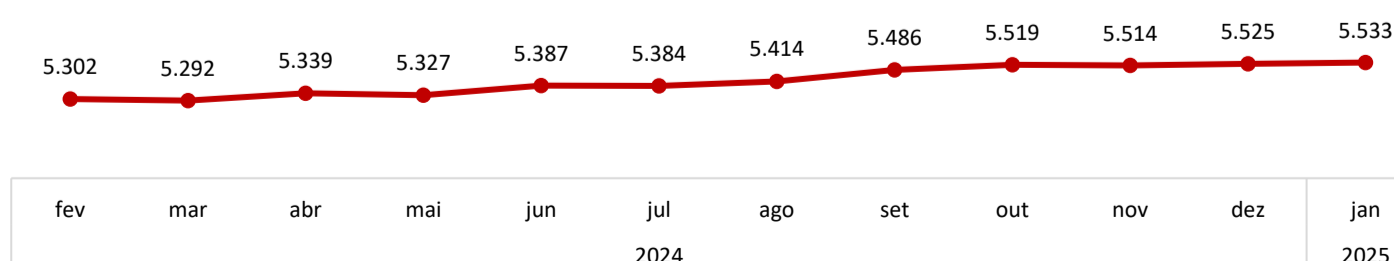
Fonte: B3 e OT

### Mercado Secundário

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado (R\$ mil)	2.894	2.894	28.186
Quantidade de Cotas Negociadas	35.849	35.849	258.331
Giro (% da quantidade)	5,1%	5,1%	36,9%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

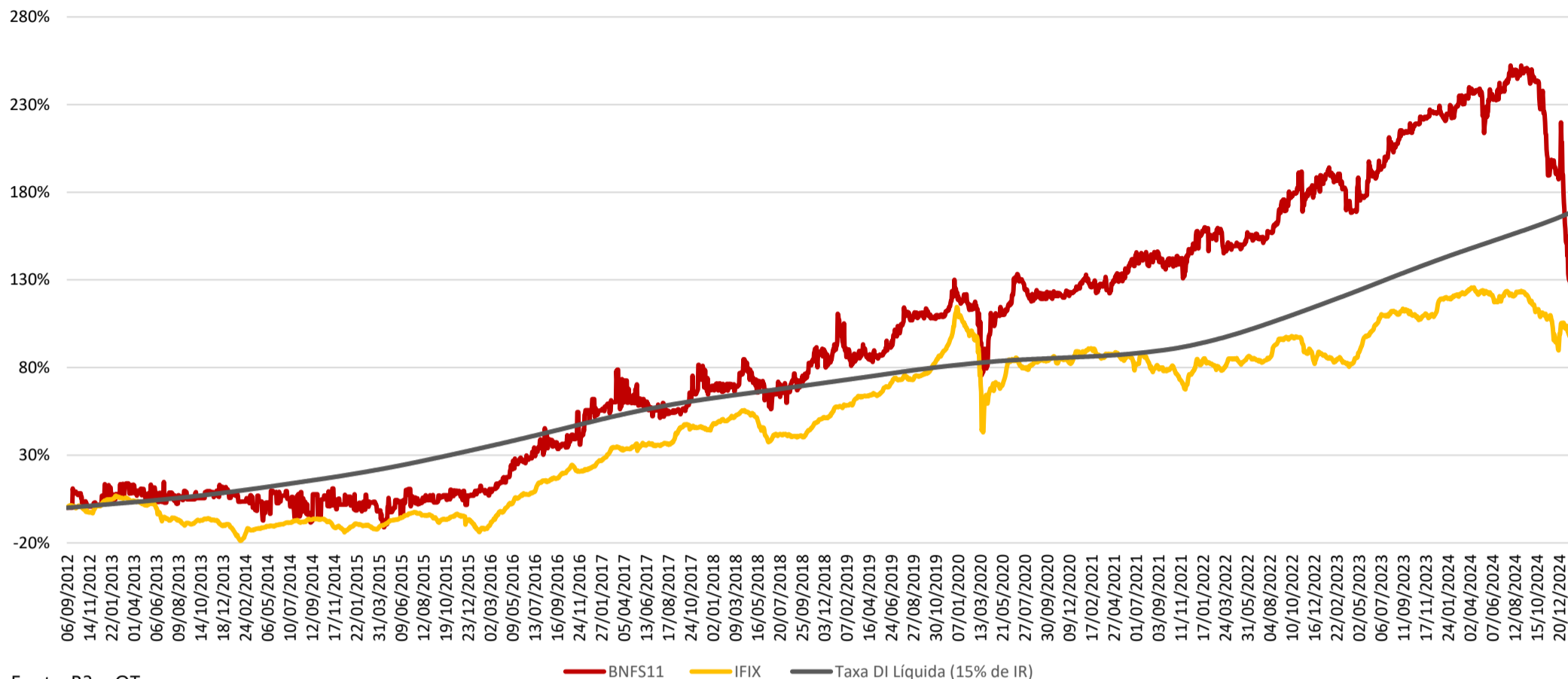
Fonte: B3

### Quantidade de Investidores



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

### Rentabilidade no Mercado Secundário



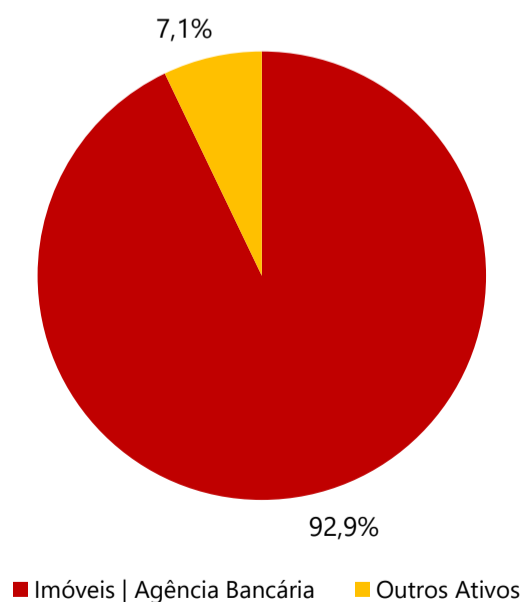
Fonte: B3 e OT

	Mês	Ano	12 Meses	Início
BNFS11	-23,93%	-23,93%	-28,82%	134,67%
IFIX	-3,07%	-3,07%	-9,39%	99,13%
Taxa DI Líquida	0,86%	0,86%	9,28%	168,87%

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



Agência	Cidade - Estado	Índice de Reajuste	Mês de Reajuste	Vencimento Contrato	Área Locável (m²)
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	Mai	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
Campina	São Leopoldo - RS	-	-	Vago	477,94
Padre Claret	Esteio - RS	-	-	Vago	475,70

## 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.

#### **Fato Relevante**

Em 01 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebemos a formalização do locatário manifestando seu interesse em renovar a locação da agência localizada em Santa Rosa/RS e Rio Grande/RS. Atualmente, os vencimentos dos contratos são em setembro de 2025 e novembro de 2025 respectivamente. A renovação se dará mediante a futuras negociações com o Locatário, tendo por base um Laudo de Vistoria Técnico refletindo os valores de mercado para as respectivas datas de renovação.

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

### Comunicados e Fatos Relevantes

#### **Fato Relevante**

Em 09 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram concluídas as negociações referentes à renovação das locações das agências localizadas em Scharlau/RS, Parobé/RS e Arroio do Sal/RS. A renovação dos contratos 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 destes imóveis. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, pela variação do IPCA ocorrida no período. Desta forma, considerando a renovação dos contratos, haverá uma redução total de R\$ 100.507,72 na receita imobiliária, o que representa uma diminuição no rendimento mensal de R\$ 0,14 (por cota), com base no rendimento distribuído em setembro de 2024.

#### **Fato Relevante**

Em 16 de Outubro 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 Taquari/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\$ 56.849,11 na receita imobiliária, o que representa uma diminuição no rendimento mensal de R\$ 0,08 (por cota), com base no rendimento distribuído em setembro de 2024.

#### **Fato Relevante**

Em 24 de Outubro de 2024, foi divulgado o Fato Relevante informando aos cotistas do Fundo e ao mercado que foram concluídas as negociações referentes ao término da locação da agência localizada em Campina, São Leopoldo/RS, cujo prazo de vigência terminou no mês de outubro de 2024. Dessa forma, a partir de outubro de 2024, o respectivo locatário deixará de efetuar os pagamentos mensais de aluguel, resultando em uma redução de R\$ 54.418,51 na receita imobiliária. Essa diminuição corresponde a uma queda de R\$ 0,08 (por cota) no rendimento mensal, baseado no rendimento distribuído em setembro de 2024. É importante frisar que este imóvel representa aproximadamente 4,67% da área bruta locável do Fundo. Reiteramos que seguimos, em conjunto com o Consultor Imobiliário, empregando esforços para dar nova destinação ao referido imóvel, seja por meio de locação a terceiros, seja por meio de sua alienação.

#### **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.

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.

