

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026.

Ref.: CARTA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FUNDO"), INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O N.º 15.570.431/0001-60, PARA DELIBERAR SOBRE AS MATÉRIAS OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA ("CONSULTA FORMAL").

Prezado(a) Cotista,

A **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), nos termos do art. 13, Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("RCVM 175"), serve-se da presente para consultá-lo(a) a respeito das matérias abaixo descritas, que serão deliberadas mediante Consulta Formal, sem a necessidade de realização de reunião presencial dos cotistas, sendo a apuração realizada com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 74 da parte geral da RCVM nº 175:

- (i) Aprovar a alienação do imóvel comercial localizado na Avenida João Pereira de Vargas, nº 1.460, Camboim, Município de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº 18.647 do 1º Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul ("Imóvel Sapucaia do Sul"), pelo preço total de R\$ 1.166.000,00 (um milhão, cento e sessenta e seis mil reais), a ser pago pelo comprador mediante: (a) pagamento de sinal no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) à vista; (b) 12 (doze) parcelas mensais, fixas e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) cada; e (c) 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 quaisquer ônus ao Fundo, conforme termos e respectivos instrumentos definitivos de alienação.
- (ii) Autorizar a Administradora a promover a alienação de outros Ativos Imobiliários, eventualmente vagos, a qualquer tempo, integrantes da carteira do Fundo a quaisquer terceiros interessados, independentemente de vínculo com os atuais ou antigos locatários, desde que: (a) tais ativos tenham sido previamente objeto de Laudo de Avaliação elaborado por empresa independente especializada; e (b) o valor da proposta de aquisição seja considerado condizente com o valor de mercado indicado no respectivo Laudo de Avaliação, assim entendido como propostas cujo valor seja até 20% (vinte por cento) abaixo do estabelecido como valor mínimo nos respectivos laudos de avaliação.
- (iii) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, as definições de "Ativos Imobiliários", "Locatários", "Contratos de Locação Atípica", "Opção de Compra", a política de investimento constante do Anexo Descritivo e demais dispositivos correlatos, de modo a 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 e nos documentos do Fundo, conforme minuta de Regulamento consolidado disponibilizada aos cotistas, conforme Anexo I à Proposta do Administrador.
- (iv) Autorizar a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, e o Consultor Imobiliário a praticarem todos os atos e assinar todos os documentos necessários ou convenientes à implementação das matérias aprovadas, incluindo, sem limitação, a celebração dos instrumentos de alienação do Imóvel Sapucaia do Sul, a adoção das providências registras e cadastrais aplicáveis.

INFORMAÇÕES GERAIS:

Com o objetivo de proporcionar maior clareza aos Cotistas acerca dos itens acima, constantes nas Deliberações, disponibilizamos a Proposta do Administrador, disponível para consulta [aqui](#).

As matérias objeto de deliberação dos itens **(i)**, **(ii)** e **(iv)** da ordem do dia serão tomadas pela maioria dos Cotistas presentes; já a matéria objeto do item **(iii)** da ordem do dia será tomada pelo voto favorável da maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto ("Votos Computáveis").

Poderão participar da Assembleia, ora convocada, por si, os cotistas que nesta data estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas, conforme o caso, e que não estejam em situação de conflito de interesses com a pauta a ser votada, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Adicionalmente, os cotistas também poderão solicitar, no endereço eletrônico assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br, incluindo no assunto do e-mail: "**BNFS11 – Consulta Formal – 29/04/2026**", o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Todos os cotistas também poderão votar por meio de uma plataforma eletrônica específica. Até o dia 30 de maio de 2026, será encaminhado um e-mail para cada cotista, conforme e-mails previamente cadastrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e na base do escriturador, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia.

Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma **até o encerramento do dia 14 de maio de 2026**. No **Anexo I** à presente Consulta Formal constam informações adicionais sobre o uso da referida plataforma.

Informamos que o resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado aos cotistas do Fundo e ao mercado até o encerramento do dia 15 de maio de 2026.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora do **BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
- RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma Cuore, os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) **se Pessoa Física**: documento de identificação oficial com foto; (b) **se Pessoa Jurídica**: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) **se Fundo de Investimento**: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); e (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Indicamos utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1)** O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/conflito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do Fundo após finalizado.
- (2) A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado através do e-mail cadastrado.**
- (3)** A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.

Qualquer dúvida, entrar em contato com a Administradora:

Oliveira Trust DTVM S.A.

At.: Carolina Tavares / Paulo Sá

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br