



NOVUS DESENVOLVIMENTO URBANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/ME nº 57.136.514/0001-96

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR RELATIVA À CONVOCAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CUJA FORMALIZAÇÃO E APURAÇÃO OCORRERÁ NO DIA 27 DE OUTUBRO DE 2025

A **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, Água Verde, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/MF”) sob o nº 39.669.186/0001-01, habilitada para administração de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **NOVUS DESENVOLVIMENTO URBANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/ME nº 57.136.514/0001-96 (“Fundo”), convocou, em 10 de outubro de 2025, os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participarem da Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia (“Ordem do Dia”):

a) a alteração do Art. 1º e do seu item 1, do Anexo Descritivo do Regulamento, de modo que passarão a vigorar conforme abaixo:

Art. 1º - O objeto da CLASSE ÚNICA, que tem prazo indeterminado, é o investimento acima de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários em fase de viabilidade econômico financeira, construção ou incorporação, objetivando auferir receitas de locação e/ou venda mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente (“Ativos Alvo”):

1. Investimentos diretos pela CLASSE ÚNICA ou por meio de sociedade(s) limitada(s) ou sociedade(s) anônima(s), constituídas no Brasil, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM nº 175 (“Sociedades Elegíveis”), na aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, com ou sem benfeitorias e edificações, sendo elas concluídas e/ou averbadas ou não, inclusive frações ideais de imóveis, podendo se utilizar de permuta física ou financeira, com o objetivo de construção, conclusão de construção e/ou reforma, com ou sem mudança de uso, com auxílio de prestadores de serviço selecionados pela GESTORA, destinados a posterior locação, arrendamento, exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados aos Imóveis Alvo, de uso residencial e/ou habitacional, conforme Política de Exploração dos Ativos Alvo descrita no Capítulo III, abaixo (“Imóveis Alvo”), os quais observarão as seguintes regras:

b) a exclusão da alínea “e” do item 2 do Art. 1º, do Anexo Descritivo do Regulamento, que trata das garantias obrigatórias em CRI;

c) a alteração do Art. 28 do Anexo Descritivo do Regulamento para tornar facultativo ao Gestor a contratação de determinados prestadores de serviços, passando a vigor conforme segue:

Art. 28 – A GESTORA poderá contratar, em nome da CLASSE ÚNICA, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, nos termos do artigo 85 da Resolução CVM 175:

d) a alteração do Art. 34 do Anexo Descritivo do Regulamento a fim de constar que o percentual da Remuneração do Gestor é calculado e atualizado segundo a variação positiva do IPCA-IBGE anualmente, ratificando os cálculos e a cobrança realizados nestes termos.

Art. 34 – A ADMINISTRADORA e a GESTORA receberão por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: (i) pelo valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, observado o valor



mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante 12 (doze) meses contados da primeira integralização de Cotas, e a partir do mês subsequente, inclusive, o mínimo mensal passará a ser de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa ("IPCA-IBGE"), pro rata die, até ao 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização na CLASSE ÚNICA ("Remuneração da Administradora"); (ii) 1,2% (um virgula dois por cento) ao ano, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da CLASSE ÚNICA pela GESTORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA-IBGE, pro rata die, até ao 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização na CLASSE ÚNICA ("Remuneração da Gestora" e quando referida em conjunto com a Remuneração da Administradora, "Taxa de Administração"). A Taxa de Administração deverá ser calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da CLASSE ÚNICA, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA e à GESTORA, conforme aplicável, em valor segregado.

Aprovação da Ordem do dia dependerá da manifestação prévia de Cotistas que representem, no mínimo, metade das Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto.

O Administrador propõe pela aprovação da Ordem do Dia.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Curitiba, 10 de outubro de 2025.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

