



NOVUS DESENVOLVIMENTO URBANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/ME nº 57.136.514/0001-96

**CONSULTA FORMAL
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

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/ME**”) 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**”), vem convocar os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”), a participarem da Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária (“**Assembleia**”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto à distância, cuja formalização da apuração ocorrerá no dia **27 de outubro de 2025**, para deliberar sobre as seguintes matérias da 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.

Informações Gerais

Somente poderão votar na Assembleia, ora convocada, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo que a 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.

Os Cotistas poderão participar da Assembleia diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I) **do momento do recebimento do e-mail com as instruções de voto, até às 14:00 horas do dia 27 de outubro de 2025**. Será encaminhado para cada Cotista, conforme endereço eletrônico previamente cadastrado, o link de acesso à plataforma Cuore.

Todos os documentos relativos ao Fundo e a Ordem do Dia, encontram-se disponíveis no site do Administrador.

Curitiba, 10 de outubro de 2025.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada 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, 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 em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Jurídica: cópia 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) que está votando;
- (b) 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);
- (c) 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; e
- (d) na hipótese da representação da pessoa jurídica por mais de um representante, anexar carta com a anuência do voto pelo representante faltante.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. 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 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 ao Administrador do fundo após finalizado.
- (2) O Administrador 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.
- (3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf.