

EMPREENDIMENTO LOTEAMENTO BAIRRO VITÓRIA SPE S.A.

CNPJ/MF nº 36.808.430/0001-81

NIRE 31300149889

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 12 DE DEZEMBRO DE 2024

- 1. Data, Hora e Local:** Realizada no dia 12 de dezembro de 2024, às 09:00 horas, na sede da Empreendimento Loteamento Bairro Vitória SPE S.A., localizada na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30455-610 (“Companhia”).
- 2. Convocação e Presença:** Dispensada a publicação de editais de convocação, na forma do disposto no artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), tendo em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 3. Composição da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Anderson Pires Medeiros e secretariados pelo Sr. José Roberto Diniz Santos.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre **(i)** a cessão, pela Companhia, de forma irrevogável e irretratável, de direitos creditórios imobiliários com valor nominal de **R\$ 7.838.089,28 (sete milhões, oitocentos e trinta e oito mil, oitenta e nove reais e vinte e oito centavos)**, com preço de cessão de **R\$ 7.606.499,78 (sete milhões, seiscentos e seis mil, quatrocentos e noventa e nove reais e setenta e oito centavos)** (“Direitos Creditórios Imobiliários”), que serão vinculados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior e da classe subordinada da 377ª emissão da True Securitizadora S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Cessionária” ou “Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito automático, com dispensa de análise prévia, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente); **(ii)** a constituição de fundo de despesas (“Fundo de Despesas”); **(iii)** a constituição de fundo de reserva (“Fundo de Reserva”); **(iv)** a autorização, nos termos do seu Estatuto Social, para a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão (conforme definido abaixo) e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Companhia, verificadas determinadas hipóteses que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos; **(v)** a autorização, nos termos do seu Estatuto Social, para a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de constituição de alienação fiduciária dos Lotes em favor da Cessionária, verificadas determinadas condições que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos; **(vi)** a autorização, nos termos do seu Estatuto Social, para, observadas as disposições legais, praticar todos e quaisquer atos necessários à implementação das deliberações aprovadas incluindo, mas não se limitando à negociação e celebração do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), do contrato de distribuição dos CRI, do contrato de *servicing* de gestão, do contrato de *servicing* de revenda e de quaisquer outros documentos que se façam necessários para a efetivação da Emissão dos CRI; **(vii)** ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados necessários à implementação das deliberações aprovadas; e **(viii)** a

lavatura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

5. Deliberações: Instalada a Assembleia, após a análise e discussão das matérias objeto da ordem do dia, os acionistas da Companhia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) aprovar a cessão, pela Companhia, de forma irrevogável e irretroatável, dos Direitos Creditórios Imobiliários, com valor nominal de **R\$ 7.838.089,28 (sete milhões, oitocentos e trinta e oito mil, oitenta e nove reais e vinte e oito centavos)**, com preço de cessão de **R\$ 7.606.499,78 (sete milhões, seiscentos e seis mil, quatrocentos e noventa e nove reais e setenta e oito centavos)**; devidos por adquirentes de lotes do empreendimento imobiliário residencial do tipo “loteamento” denominado “Parque Vitória” (“Lotes” e “Adquirentes”, respectivamente), oriundos dos “*Contratos Particulares de Compra e Venda com Opção de Pacto Adieto de Alienação Fiduciária em Garantia*”, tendo por objeto a compra e venda de cada um dos Lotes (“Instrumentos de Venda e Compra de Lote”), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia, a Cessionária, a **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02, a **Urba 10 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.507.888/0001-29, a **Urba 26 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.616.684/0001-51, a **Urba 30 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.095.396/0001-00, a **Urba 33 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.347.064/0001-36, a **Urba 39 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.541.122/0001-59 (“Urba 39”) e a **Buona Vita Itu – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.618.319/0001-40 (“Contrato de Cessão”), sendo que, após a celebração do Contrato de Cessão, os Direitos Creditórios Imobiliários advindos de cada um dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária ou integral, conforme o caso, emitida pela Cessionária, sob a forma escritural (em conjunto, as “CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente). Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI poderão ser garantidos pela alienação fiduciária dos respectivos Lotes, a ser constituída nos termos do respectivo Instrumento de Venda e Compra de Lote. Será constituído Fundo de Reserva e Fundo de Despesas para fazer frente às obrigações dos CRI. A Securitizadora vinculará os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pelas Cedentes aos CRI;

(ii) aprovar a constituição do Fundo de Despesas, para pagamento das despesas da Emissão dos CRI, caso assim seja negociado;

(iii) aprovar a constituição do Fundo de Reserva, para garantia do pagamento das obrigações referentes aos CRI, caso assim seja negociado;

(iv) autorizar, nos termos do seu Estatuto Social, a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Companhia, verificadas determinadas hipóteses que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos;

(v) autorizar, nos termos do seu Estatuto Social, a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de constituição de alienação fiduciária dos Lotes em favor da Cessionária, verificadas determinadas condições que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos;

(vi) autorizar, nos termos do seu Estatuto Social e, ainda, observadas as disposições legais, a prática de todos e quaisquer atos necessários à implementação das deliberações aprovadas, incluindo, mas não se limitando à negociação e celebração do Contrato de Cessão, do contrato de distribuição dos CRI, do contrato de *servicing* de gestão, do contrato de *servicing* de revenda e de quaisquer outros documentos que se façam necessários para a efetivação da Emissão dos CRI;

(vii) ratificar todos e quaisquer atos até então praticados necessários à implementação das deliberações aprovadas; e

(viii) aprovar a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

6. Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2024.

Anderson Pires Medeiros
Presidente da Mesa

José Roberto Diniz Santos
Secretário da Mesa

2D Real Estate Ltda.
representada por Eduardo Pinheiro Campos
Filho

Iago Marinho Monteiro Barbosa

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
representada por José Roberto Diniz Santos e Anderson Pires Medeiros

(Ata assinada eletronicamente, via Docusign, em momento posterior a realização da referida deliberação.)