

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
CNPJ/MF nº 10.571.175/0001-02
NIRE 31.300.101.49-5
Companhia Aberta – Categoria A – Código CVM 25437

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2025

- 1. Data, Hora e Local:** Realizada no dia 11 de dezembro de 2025, às 08:00 horas, na sede da Urba Desenvolvimento Urbano 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” ou “Urba”).
- 2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 17, §2º, de seu Estatuto Social.
- 3. Composição da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza e secretariados pelo Sr. José Roberto Diniz Santos.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre **(i)** a cessão, por si e por suas controladas, a **Urba 2 Loteamentos SPE Ltda.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 29.262.013/0001-10 (“Urba 2”); a **Urba 5 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.525.003/0001-96 (“Urba 5”); a **Urba 7 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.144.641/0001-60 (“Urba 7”); a **Urba 8 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.428.440/0001-94 (“Urba 8”); a **Urba 10 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.507.888/0001-29 (“Urba 10”); a **Urba 13 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.069.405/0001-99 (“Urba 13”); a **Urba 14 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.617.749/0001-22 (“Urba 14”); a **Urba 15 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.620.780/0001-12 (“Urba 15”); a **Urba 16 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.621.516/0001-29 (“Urba 16”); a **Urba 21 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.024.923/0001-11 (“Urba 21”); a **Urba 26 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.616.684/0001-51 (“Urba 26”); a **Urba 33 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.347.064/0001-36 (“Urba 33”); a **Urba 36 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.540.940/0001-37 (“Urba 36”); a **Urba 39 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.541.122/0001-59 (“Urba 39”); a **Urba 44 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.483.942/0001-73 (“Urba 44”); a **Empreendimento Loteamento Bairro Vitória SPE S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.808.430/0001-81 (“Bairro Vitória SPE”); e a **Residencial Progresso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.570.689/0001-08 (“Residencial Progresso SPE” e, em conjunto com a Companhia, Urba 2, Urba 5, Urba 7, Urba 8, Urba 10, Urba 13, Urba 14, Urba 15, Urba 16, Urba 21, Urba 26, Urba 33, Urba 36, Urba 39, Urba 44 e Loteamento Bairro Vitória SPE, as “Cedentes do Grupo Urba”), a ser realizada em conjunto com a **Altos do Moinho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.339.502/0001-17 (“Altos do Moinho SPE”); e a **América de Ouro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.330.807/0001-28 (“América de Ouro” e, em conjunto com Altos do Moinho SPE, os “Parceiros Cedentes”, sendo os Parceiros Cedentes, em conjunto com as Cedentes do Grupo Urba, as “Cedentes”), de forma irrevogável e irretratável, de direitos creditórios imobiliários, com valor nominal de **R\$ 98.443.510,13 (noventa e oito milhões, quatrocentos e quarenta e**

três mil, quinhentos e dez reais e treze centavos) (“Direitos Creditórios Imobiliários”), com preço de cessão de R\$ 95.650.000,00 (noventa e cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) que serão vinculados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior e da classe subordinada da 300^a (trecentésima) emissão da **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.^o 207, 16^o andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, na categoria S2 (“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 pelas Cedentes (“Fundo de Despesas”); **(iii)** a constituição de fundo de reserva pelas Cedentes (“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, 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 ao voto favorável em eventuais deliberações em reuniões de sócios ou assembleias gerais das controladas a respeito de tais matérias, 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 e *backup servicing*, do contrato de *servicing* de revenda e de quaisquer outros documentos que se façam necessários para a efetivação da Emissão dos CRI; **(vii)** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados necessários à implementação das deliberações aprovadas; e **(viii)** a lavratura 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 Reunião, após a análise e discussão das matérias objeto da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) aprovar a cessão, por si e pelas controladas da Companhia, a Urba 2, a Urba 5, a Urba 7, a Urba 8, a Urba 10, a Urba 13, a Urba 14, a Urba 15, a Urba 16, a Urba 21, a Urba 26, a Urba 33, a Urba 36, a Urba 39, a Urba 44, a Bairro Vitória SPE e a Residencial Progresso SPE, de forma irrevogável e irretratável, dos Direitos Creditórios Imobiliários, com valor nominal de **R\$ 98.443.510,13 (noventa e oito milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e dez reais e treze centavos)**, com preço de cessão de **R\$ 95.650.000,00 (noventa e cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)**; devidos por adquirentes de lotes dos empreendimentos imobiliários residenciais do tipo “loteamento” denominados “Bem Viver Prudente”, “Smart Urba Ribeirão”, “Jardim dos Girassóis”, “Giardino Bianco”, “Vila Profeta”, “Smart Urba Dunlop”, “Smart Urba Dunlop II”, “Estilo Urba Uberaba”, “Recanto do Moinho”, “Jardim São Roque”, “Reserva Itapeva”, “Villa América”, “Porto Ville”, “Residencial Elvira”, “Smart Urba Reserva”, “Jardins da Mantiqueira”, “Smart Urba Esmeraldas”, “Reserva Floratta”, “Estilo Urba Prudente”, “Parque Vitória” e “Residencial Progresso” (“Lotes” e “Adquirentes”, respectivamente), oriundos dos “*Contratos Particulares de Compra e Venda com Opção de Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*” ou “*Contratos Particulares de Promessa de Compra e Venda*”, conforme o caso, firmados entre as Cedentes,

na qualidade de vendedoras, e cada um dos Adquirentes, 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 as Cedentes e a Cessionária (“Contrato de Cessão”), sendo que, após a celebração do Contrato de Cessão, os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme a ser definido no Contrato de Cessão) 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 (“CCI”), a ser emitida pela Cessionária, sob a forma escritural por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais ou Fracionárias sob a Forma Escritural*”, a ser celebrado entre a Cessionária e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“Escríptura de Emissão de CCI”). 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 pelas Cedentes, para pagamento das despesas da Emissão dos CRI, caso assim seja negociado;
- (iii) aprovar a constituição do Fundo de Reserva pelas Cedentes, 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, 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 ao voto favorável em eventuais deliberações em reuniões de sócios ou assembleias gerais das controladas a respeito de tais matérias, à negociação e celebração do Contrato de Cessão, do contrato de distribuição dos CRI, do contrato de *servicing* de gestão e *backup servicing*, 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. Mesa: Rubens Menin Teixeira de Souza – Presidente; e José Roberto Diniz Santos –

Secretário. Conselheiros presentes: (i) Rubens Menin Teixeira de Souza; (ii) Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza; e (iii) José Felipe Diniz Santos.

Belo Horizonte, 11 de dezembro de 2025.

Declara-se para todos os fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

José Roberto Diniz Santos

Secretário da Mesa