

RIZA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35300340949

EDITAL DE SEGUNDA CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 203ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO).

Ficam convocados os Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 203ª Emissão da **RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)** com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900 ("CRI", "Titulares dos CRI", "Emissão", e "Emissora" ou "Securitizadora" respectivamente), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") e os representantes da Emissora, a reunirem-se em **primeira convocação**, para Assembleia Geral ("Assembleia"), a ser realizada em **18 de junho de 2026, às 16:00h de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams**, conforme Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), nos termos deste edital, a fim de, conforme a cláusula 11.3.1.1 do "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 203ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos Pela MF7 Cariris Incorporadora SPE Ltda.*", celebrado em 11 de setembro de 2024 e aditado em 17 de setembro de 2024 ("Termo de Securitização"), para deliberar sobre:

(i) A não declaração do vencimento antecipado não automático da CCB, nos termos da cláusula 13, item (ii), da CCB, e, conseqüentemente, o não resgate antecipado total dos CRI, em virtude do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Devedora, caracterizado pelo não envio dos documentos relacionados abaixo:

- a) cópia de cada um dos Contratos Imobiliários celebrados até o momento, conforme cláusula 4.3.3 do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 11 de setembro de 2024 ("Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária");
- b) balanço patrimonial, demonstrações financeiras do exercício e demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, da Devedora, da MF7 Participações e Empreendimentos S.A., MF7 Construtora e Incorporadora Ltda., Chaincorp Empreendimentos e Participações Ltda., e Phantom Participações Ltda. ("Fiadores PJ"), conforme cláusula 17.1, item (x), da CCB;
- c) Relatório Semestral da comprovação da Destinação de Recursos relativa ao segundo semestre de 2025, conforme cláusula 2.2 da CCB; e
- d) Abertura da conta corrente vinculada ao Empreendimento Alvo, perante o Banco Money Plus Ltda. (CNPJ nº 51.564.721/0001-65) ou a QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (CNPJ nº 32.402.502/0001-35), com movimentação financeira exclusivamente pela Securitizadora, destinada exclusivamente ao recebimento dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades, conforme cláusula 1.1.5 do Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária;

Fica consignado que os documentos constantes nos subitens (a) e (b) foram enviados à Emissora intempestivamente nos dias 19 e 20 de maio de 2026.

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a concessão do prazo adicional de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de realização da Assembleia, para o envio do documento constante no subitem (c) e para abertura da Conta Vinculada;

(iii) A não declaração do vencimento antecipado não automático da CCB, nos termos da cláusula 13, item (ii), da CCB, e, consequentemente, o não resgate antecipado total dos CRI, em razão da não constituição das garantias de cessão fiduciária de recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme disposto na cláusula 1.1.4 do Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária e 3.9.2 da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(iv) Caso aprovado o item (iii) acima, a concessão do prazo adicional de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de realização da Assembleia, para a celebração: (a) do aditamento ao Instrumento de Promessa de Cessão Fiduciária, com o fim de ratificá-lo, de forma a dispor que os Recebíveis decorrentes da cessão fiduciária recairão sobre as Unidades do Empreendimento Alvo que permanecerão como objeto da Alienação Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, nos termos da minuta constante no Anexo II do referido documento; e (b) novo instrumento para constituir a alienação fiduciária que recairá sobre a totalidade das unidades autônomas que comporão o Empreendimento Alvo. Bem como, a concessão do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de celebração dos referidos documentos, para a realização dos respectivos registros perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

(v) Aprovar a exclusão da cláusula 5.4.4.2, 5.4.4.3. e 5.4.4.4. do Contrato de Cessão e a 3.9.3.2, 3.9.3.3. e a 3.9.3.4. da Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, a fim de excluir a previsão de liberação de parte das Unidades do Empreendimento Alvo da garantia de Alienação Fiduciária, em razão da contratação pela Devedora do financiamento à produção, devendo a Alienação Fiduciária dos Imóveis permanecer abrangendo a totalidade das Unidades do Empreendimento Alvo até a efetiva liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas;

(vi) Aprovar a implementação do mecanismo de *cash sweep* no âmbito da Emissão, de forma que 1/3 (um terço) dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo, objeto da garantia de cessão fiduciária, seja destinado à amortização extraordinária dos CRI, passando a ordem de prioridade de pagamentos, prevista na cláusula 8.10 do Termo de Securitização a vigor com a redação abaixo;

“8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque diretamente com o pagamento de tais despesas;

- b) *Recomposição do Fundo de Despesas para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesa, se aplicável;*
- c) *Recomposição do Fundo de Liquidez para o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, se aplicável;*
- d) *Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI, referente ao período transcorrido, vencido(s) e não pago(s), se aplicável;*
- e) *Caso a Razão Mínima de Garantia e a Cobertura de Obra estejam atendidas, 1/3 (um terço) do valor bruto arrecadado no âmbito da cessão fiduciária será destinado para pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e, em seguida, à Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;*
- f) *Caso a Razão Mínima de Garantia e/ou a Cobertura de Obra não estejam devidamente atendidas, 100% (cem por cento) do valor bruto arrecadado no âmbito da cessão fiduciária será destinado para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e, em seguida, à Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI; e*
- g) *Liberação do excedente, se houver, para a Devedora.”;*

(vii) Aprovar a alteração da data limite para comprovação do efetivo início das obras do Empreendimento Alvo, passando a ser até 30 de dezembro de 2026, observado que o início das obras deverá ser comprovado pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário mediante apresentação dos documentos e evidências aplicáveis, incluindo, conforme o caso, alvará de execução, ART/RRT, contrato de empreitada, mobilização do canteiro de obras, registros fotográficos e/ou relatório técnico de acompanhamento da obra, passando o item (i), da cláusula 5.4.3.1 do Contrato de Cessão a vigor conforme abaixo:

“5.4.3.1. (...)

- (i) Até 30 de dezembro de 2026, a Devedora deverá comprovar à Securitizadora o início das obras do Empreendimento Alvo mediante apresentação dos documentos e evidências aplicáveis, incluindo, conforme o caso, alvará de execução, ART/RRT, contrato de empreitada, mobilização do canteiro de obras, registros fotográficos e/ou relatório técnico de acompanhamento da obra. Caso o efetivo início das obras não seja comprovado até 31 de dezembro de 2026, a Emissora deverá convocar nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida data, para deliberar acerca das medidas a serem adotadas em relação à Emissão; e em até 12 (doze) meses após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula unificada, apresentar as respectivas apólices de seguro contratadas para tal fim, quais sejam: seguro de risco de engenharia e seguro de responsabilidade civil, bem como incluir endosso do seguro em nome da Fiduciária;*
- e*

Caso o efetivo início das obras não seja comprovado até 31 de dezembro de 2026, a Emissora deverá convocar nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida data, para deliberar acerca das medidas a serem adotadas em relação à Emissão;

(viii) Aprovar a alteração da fórmula da Razão Mínima de Garantia, prevista na cláusula 5.5 do Contrato de Cessão e 2.12 do Termo de Securitização, passando a vigor conforme abaixo:

“5.5. Razão Mínima de Garantia: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, deverá ser mantida razão de garantia igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento), calculada conforme fórmula abaixo (“Razão Mínima de Garantia”):

$$\text{Recebíveis Elegíveis} \times 0,33 + \text{Estoque} \times 0,60 \text{ Saldo Devedor do CRI} \geq 1,15x$$

Sendo:

Recebíveis Elegíveis: valor presente dos recebíveis referentes às Unidades do Empreendimento Alvo dadas em garantia dos CRI que não possuam nenhuma parcela vencida com mais de 30 (trinta) dias de atraso, atualizados pela projeção do IPCA, conforme divulgado por meio do relatório FOCUS divulgado pelo Banco Central do Brasil mais recente na data de cálculo, considerando as datas previstas de pagamento de cada recebível e considerando a taxa dos Juros Remuneratórios, sendo certo que para fins da projeção da Taxa DI será utilizada a curva DI divulgada pela B3, no Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo, conforme disponível no site (<https://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>)

Estoque: valor total bruto das Unidades não comercializadas. O estoque será avaliado baseado no preço médio do metro quadrado vendido dos últimos 6 (seis) meses no Empreendimento Alvo, com pelo menos 10 (dez) vendas, sendo que, caso o número de unidades vendidas nos últimos 6 (seis) meses seja menor que 10 (dez) será considerado a média das últimas 10 (dez) vendas, observado o disposto na Clausula 2.14.1 abaixo”;

(ix) Aprovar a inclusão de *covenant* financeiro relativo à cobertura de obra do Empreendimento Alvo, tanto no Termo de Securitização quanto na CCB e Contrato de Cessão, mediante a criação da “Cobertura de Obra”, a ser apurada mensalmente pela Devedora e acompanhada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, a partir do 3º mês contado do efetivo início das obras do Empreendimento Alvo, devendo ser sempre igual ou superior a 1,10x, conforme a seguinte fórmula:

“XX. Cobertura de Obra”: A partir do 3º (terceiro) mês contado da data de efetivo início das obras do Empreendimento Alvo, o qual deverá ocorrer até 31 de dezembro de 2026, a Devedora deverá apurar mensalmente a Cobertura de Obra, a qual deverá ser sempre igual ou superior a 1,10x, calculada de acordo com a fórmula abaixo (“Cobertura de Obra”):

Cobertura de Obra = (Recebíveis Pré-Chaves x 0,66 + Caixa da SPE + Saldo a Desembolsar do Financiamento de Obra) / Custo a Incorrer de Obras.

Para fins da fórmula acima:

“Recebíveis Pré-Chaves”: significa o saldo dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo, com vencimento até a entrega das chaves, líquidos de distratos, cancelamentos, comissões, impostos e demais deduções aplicáveis;

“Caixa da SPE” significa o saldo de caixa livre disponível na SPE Devedora;

“Saldo a Desembolsar do Financiamento de Obra” significa o saldo ainda disponível para desembolso no âmbito do financiamento de obra do Empreendimento Alvo; e “Custo a Incorrer de Obras” significa o custo remanescente necessário para conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme orçamento atualizado, cronograma físico-financeiro e relatório de acompanhamento de obra.

XX. *Caso, a partir da primeira apuração obrigatória, a Cobertura de Obra seja inferior a 1,10x, a Devedora deverá promover o reenquadramento no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, mediante aporte de recursos, reforço de garantias, incremento de caixa ou redução comprovada do Custo a Incorrer de Obras.”; e*

(x) Aprovar a contratação de assessor legal, às expensas da Devedora, para confecção, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contados da data de realização da Assembleia, dos aditamentos aos Documentos da Operação que se façam necessários, para refletir as matérias aprovadas.

Informações Gerais aos Titulares de CRI:

O material de apoio necessário para embasar as deliberações dos Titulares dos CRI está disponível (i) no site da Emissora: <https://rizasec.com/>; e (ii) no site da CVM www.cvm.gov.br.

Fica consignado que a Assembleia dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com qualquer número de Titulares de CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, nos termos da cláusula 11.9 do Termo de Securitização. Já as deliberações:

- Com relação aos itens (i) e (iii) da Ordem do Dia: deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares dos CRIs que representem, maioria simples dos CRI em circulação presentes e em segunda convocação por Titulares dos CRIs que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, conforme cláusula 11.18, item (viii) do Termo de Securitização; e
- Com relação aos itens (ii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix) e (x) da Ordem do Dia: as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRIs presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número, conforme cláusula 11.17 do Termo de Securitização.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata terá o mesmo significado que lhe fora atribuído na Escritura de Emissão.

A Assembleia convocada por meio deste edital ocorrerá de forma exclusivamente remota e eletrônica, através do sistema “Microsoft Teams” de conexão via internet por meio de link de acesso a ser disponibilizado pela Emissora àqueles Titulares dos CRI que enviarem ao endereço eletrônico da Emissora para juridico@rizasec.com e ao Agente Fiduciário para af.assembleias@oliveiratrust.com.br, necessariamente em até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia, os seguintes documentos: (a) quando pessoa física, documento de identidade; (b) quando pessoa jurídica, cópia de atos societários e documentos que comprovem a representação do Titular; (c) quando for representado por procurador, procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia, obedecidas as condições legais e (d) manifestação de voto, conforme abaixo. Para o caso de envio de procuração acompanhada de manifestação de voto, será de responsabilidade exclusiva do outorgado a manifestação de voto de acordo com as instruções do outorgante. Não havendo margem para a Emissora ou o Agente Fiduciário interpretar o sentido do voto em caso de divergência entre a redação da ordem do dia do edital e da manifestação de voto.

O Titular de CRI poderá optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente manifestação de voto a distância à Emissora, com cópia a Agente Fiduciário, preferencialmente, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para envio da manifestação de voto à distância em sua página eletrônica <https://rizasec.com/> e através do seu material de apoio a ser disponibilizado aos Titulares dos CRI na página eletrônica da CVM. A manifestação de voto deverá: (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular do CRI ou por seu representante legal, assinada de forma eletrônica (com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil) ou não; (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada, e (iii) no caso de o Titular do CRI ser pessoa jurídica, deverá ser acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes bem como de declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesse entre o Titular dos CRI com as matérias das Ordens do Dia, demais partes da operação e entre partes relacionadas, conforme definição prevista na legislação pertinente, em especial a Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto.

Conforme Resolução CVM 60, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente, e a Assembleia será integralmente gravada.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.