

RIZA SECURITIZADORA S.A.
(nova denominação da Virgo Companhia de Securitização)
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 237ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO), REALIZADA EM 01 DE JULHO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 01 de julho de 2026, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Riza Securitizadora S.A (nova denominação da Virgo Companhia de Securitização)., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da Série Única da 237ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: Gustavo Milan Pupin; Secretária: Isabela Hermogenes.

5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:

(i) A não declaração do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado compulsório dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.2 itens (iii), (xxiv), (xxv), (xxxii) e (xxxiii) das Notas Comerciais, e da Cláusula 8.3 itens (iii), (xxiv), (xxv), (xxxii) e (xxxiii) do Termo de Securitização, em virtude do não recebimento tempestivo pela Emissora dos referidos documentos, os quais deverão ser encaminhados para a Securitizadora até 10 de julho de 2026 ("Dispensa Temporária e Não Declaração do Vencimento");

(ii) A não declaração do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado compulsório dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.2

item (iii) das Notas Comerciais e da Cláusula **8.3 item (iii)** do Termo de Securitização, em virtude do não recebimento tempestivo pela Emissora da Procuração devidamente renovada, conforme previsto na Cláusula 7.2.2. do Contrato de Cessão Fiduciária. Caso aprovado o presente item, autorizar que a Procuração renovada seja encaminhada para a Securitizadora em até 15 (quinze) dias corridos contados a partir da presente data;

(iii) A possibilidade para que as unidades inicialmente definidas como objeto de garantia na Alienação Fiduciária Posterior, oriundas da individualização do imóvel objeto da matrícula nº 63.165 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC (“Imóvel”), quais sejam: (a) unidade 601; (b) unidade 801; (c) unidade 701; e (d) unidade 1.001 (em conjunto, “Unidades de Substituição Obrigatória”), caso venham a ser alienadas a terceiros antes da formalização da Substituição Obrigatória da Alienação Fiduciária 1, poderão ser substituídas por qualquer uma das unidades descritas no Anexo II desta ata, devendo ser observada a ordem de prioridade constante no respectivo anexo, desde que seja comprovado, pela Agente de Garantia, que a(s) unidade(s) substituta(s) assegura(m) o mesmo percentual das Obrigações Garantidas. Dessa forma, caso aprovada a presente matéria, o item (ii) da Cláusula 6.1.1.2 do Termo de Securitização passará a vigor conforme redação abaixo e demais cláusulas dos documentos da operação:

(ii) após a comprovação da Individualização ao Agente de Garantias, a Devedora deverá constituir a Alienação Fiduciária Posterior sobre as seguintes unidades, oriundas da Individualização do Imóvel, que deverão possuir matrículas individuais: (a) 601; (b) 801; (c) 701 e (d) 1.001, de modo que, na hipótese de quaisquer das unidades virem a ser alienadas a terceiros anteriormente à formalização da Substituição Obrigatória da Alienação Fiduciária 1, poderão ser substituídas por qualquer uma das unidades autônomas descritas no respectivo anexo a este instrumento, devendo ser observada a ordem de prioridade constante no respectivo anexo, desde que reste devidamente comprovado, pela Agente de Garantia, que a(s) unidade(s) substituta(s) assegura(m) percentual equivalente das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação. Fica justo e acertado que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, devem ser informados da referida substituição, e com a indicação do imóvel substituto, em até 5 (cinco) Dias Úteis da alienação da respectiva unidade substituída, com cópia ao Agente de Garantia, para que este faça as validações necessárias para a autorização de substituição da garantia.

(iv) A inclusão de obrigação de a Devedora comprovar à Securitizadora, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados a partir da presente data, a finalização do processo de Individualização nos termos da Cláusula 5.7.1 item (i) das Notas Comerciais, sob pena de ensejar em Evento de Vencimento Antecipado Não Automático nas Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.2, item (iii) das Notas Comerciais e da Cláusula 8.3, item (iii) do Termo de Securitização, respectivamente;

(v) A redução do prazo de registro do Contrato da Alienação Fiduciária Posterior de 45 (quarenta e cinco) dias para 30 (trinta) dias, contados da Individualização, prorrogáveis, por igual período, desde que comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo cartório competente. Dessa forma, caso aprovada a presente matéria, alterar as Cláusulas 5.7.1.1 das Notas Comerciais e 6.1.1.3 do Termo de Securitização e demais cláusulas dos documentos da operação, que passarão a vigorar com a redação abaixo:

*6.1.1.3 O Contrato da Alienação Fiduciária Posterior deverá ser registrado no competente cartório de registro de imóveis em até **30 (trinta) dias**, contados da Individualização, prorrogáveis, por igual período, desde que comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo cartório competente, sobre pena da Devedora incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.*

(vi) Caso aprovado o item (i) acima, conceder anuência prévia ao registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais celebrado em 30 de dezembro de 2024, bem como quaisquer eventuais aditamentos a ele relacionados, serem devidamente submetidos a registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente (“RTD”), considerando-se, para tal fim, o domicílio da Devedora, na cidade de Itapema, estado de Santa Catarina, nos termos do artigo 130, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“Lei de Registros Públicos”). Para tanto, caberá à Devedora (a) adotar todas as providências necessárias à efetivação do registro perante o RTD competente; e (b) arcar integralmente com as despesas, custas e emolumentos decorrentes de tal registro;

(vii) A alteração do subitem “e”, do item “i” da Cláusula 8.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a fim de prever que o relatório de vendas poderá ser elaborado pela Devedora ou constará no relatório emitido pelo *servicer* contratado. Dessa forma, caso aprovada a presente matéria, o referido item passará a vigorar com a redação abaixo:

*“e. até o dia 15 de cada mês, (1) relatório de vendas atualizado elaborado pela Devedora e/ou refletido no relatório emitido e elaborado por *servicer* contratado de maneira independente pela Devedora; (2) Cronograma da Destinação de Recursos atualizado; (3) relatório de obras e relatório fotográfico produzidos pela construtora do Empreendimento Imobiliário Alvo atualizado; e (4) relatório de monitoramento elaborado por *servicer* contratado de maneira independente pela Devedora;”*

(viii) A atualização do anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, que passará a vigorar nos termos do Anexo III à presente ata, com a finalidade de incluir novos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário Alvo;

(ix) A inclusão de obrigação de a Devedora formalizar, trimestralmente, a partir de junho de 2026, aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, com a finalidade de incluir novos direitos

creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário Alvo, desde que tais direitos creditórios atendam aos critérios de elegibilidade previstos nos Documentos da Operação. Os referidos aditamentos deverão ser formalizados no prazo máximo de até 5 (cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre, devendo a Devedora apresentar ao Agente de Garantia a documentação comprobatória dos direitos creditórios a serem cedidos sendo certo que, caso não haja ocorrido qualquer venda em um determinado semestre, o aditamento não será aplicável para o período;

(x) O aumento da garantia fidejussória, na modalidade de aval, prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, de 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão para 100% (cem por cento) do referido montante, de modo que cada avalista passe a assegurar a integralidade das Obrigações Garantidas e ainda a inclusão de obrigação de os Avalistas Pessoas Jurídicas de comprovar à Securitizadora, no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados a partir da presente data, do arquivamento e registro dos atos societários necessários nas juntas comerciais competentes, sob pena de vencimento antecipado não automático nos termos da Cláusula 7.1.2, item (iii) das Notas Comerciais e Cláusula 8.3, item (iii) do Termo de Securitização, respectivamente. Sendo certo que no presente momento está dispensada a auditoria jurídica a fim de atestar a capacidade financeira dos Avalistas;

(xi) A alteração da Cláusula 2ª (Autorizações) do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como incluir as Cláusulas 2.3 a 2.6 ao Termo de Emissão das Notas Comerciais, as quais, caso aprovadas, passarão a vigorar com a seguinte redação:

“2. AUTORIZAÇÕES E REGISTRO

(...)

2.3. Registro. *O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itapema, SC, pela Devedora e às suas expensas.*

2.3.1. *O protocolo de eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.*

2.3.2. *O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente deve ser concluído em até 30 (trinta) dias contados da sua respectiva assinatura sem prejuízo do disposto na cláusula 2.5.*

2.3.3. *A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do respectivo*

instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

2.4. Exigências e Prorrogação. *As Partes se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo de forma tempestiva e diligente. O prazo de registro previsto na Cláusula 2.3.2, poderá ser automaticamente prorrogado, uma única vez e por igual período, em decorrência exclusivamente de exigências apresentadas pelo respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente e desde que evidenciado a atuação diligente e necessária pela Devedora para o cumprimento das eventuais exigências à Securitizadora.*

2.6. Obrigação de Registro. *Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora.”*

(xii) A contratação do assessor legal **Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.336.302/0001-99, nos termos da proposta constante do Anexo IV da presente ata, para apresentar no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da realização desta assembleia, os respectivos instrumentos necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima, restando autorizado também, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, sendo certo que os instrumentos deverão ser formalizados no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados a partir da presente data;

(xiii) Caso aprovado o item (x) acima, a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva, no montante especificado no Anexo IV desta ata, para o pagamento da contratação do assessor legal.

6. **INSTALAÇÃO:** o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

7. **DELIBERAÇÕES:** o Agente Fiduciário e a Emissora questionaram os Titulares de CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. Sendo assim,

examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI, que representam 100% dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, aprovaram todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito consubstanciado na Não Declaração do Vencimento, bem como a alteração do percentual garantido dos avalistas pessoas físicas, podendo existir ônus não identificado no presente momento e, eventualmente afetar à capacidade das pessoas físicas em garantir a integralidade das obrigações garantidas.

8.2. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.3. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) do CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reiteram que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.5. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.7. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)