

RIZA SECURITIZADORA S.A.

Atual denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ Nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

MATERIAL DE APOIO

ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 194ª EMISSÃO, DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (IF: 24H2367523 / 24H2367531)

A **RIZA SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora") apresenta o material de apoio para a Assembleia Geral de Titulares de Certificados Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 194ª Emissão da Securitizadora ("Assembleia"), a ser realizada em **17 de agosto de 2026, às 15h**, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme mais bem detalhado no Edital de Convocação, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) A não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, previsto na cláusula 6.1 (v) do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Distribuição Privada, da GIP XI Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", celebrado em 28 de agosto de 2024 ("Termo de Emissão"), e, conseqüentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (v), do Termo de Securitização, conseqüentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da cláusula 6.2 (v), do Termo de Securitização, em virtude dos seguintes descumprimentos não pecuniários relacionados à obra:
 - (a) atraso físico de obra apontado no Relatório de Medição do Agente de Monitoramento, referente aos meses de junho e julho de 2026, superior a 90 (noventa) dias, no prazo apurador de 212 (duzentos e doze) dias, nos termos da Cláusula 4.10.6.3 (iii) do Termo de Emissão;
 - (b) desvio em curva física superior a 15% (quinze por cento), no percentual apurado de 16,10% (dezesseis inteiros e dez

centésimos por cento), nos termos da Cláusula 4.10.6.3 (iv) do Termo de Emissão;

(c) variação entre o percentual físico medido pelo Agente de Monitoramento (acumulado) e o gasto acumulado – incorrido (regime Caixa) apontados no Relatório de Medição superior a 10% (dez por cento), no percentual apurado de 16,10% (dezesesseis inteiros e dez centésimos por cento).

- (ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, aprovar o novo cronograma de obras, previsto no Anexo VIII ao Termo de Emissão, contemplando as curvas física e financeira, conforme destacado, nos termos do Anexo II do Material de Apoio da presente assembleia.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo I a este documento o Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza Securitizadora.

São Paulo, 27 de julho de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I

Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza Securitizadora

RIZA SECURITIZADORA S.A

CNPJ/ME 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

MANIFESTAÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS IMOBILIÁRIO DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 194ª EMISSÃO, DA RIZA SECURITIZADORA S.A., A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 17 DE AGOSTO DE 2026 ÀS 15 HORAS, 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”), OU, AINDA, EM EVENTUAL SEGUNDA CONVOCAÇÃO E/OU EVENTUAIS REABERTURAS.

Nome/Denominação do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
CPF/CNPJ do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
E-mail do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
Telefones para Contato:	

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

- (i) A não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, previsto na cláusula 6.1 (v) do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Distribuição Privada, da GIP XI Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 28 de agosto de 2024 (“Termo de Emissão”), e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (v), do Termo de Securitização, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da cláusula 6.2 (v), do Termo de Securitização, em virtude dos seguintes descumprimentos não pecuniários relacionados à obra:

- (a) atraso físico de obra apontado no Relatório de Medição do Agente de Monitoramento, referente aos meses de junho e julho de 2026, superior a 90 (noventa) dias, no prazo apurador de 212 (duzentos e doze) dias, nos termos da Cláusula 4.10.6.3 (iii) do Termo de Emissão;
- (b) desvio em curva física superior a 15% (quinze por cento), no percentual apurado de 16,10% (dezesesseis inteiros e dez centésimos por cento), nos termos da Cláusula 4.10.6.3 (iv) do Termo de Emissão;
- (c) variação entre o percentual físico medido pelo Agente de Monitoramento (acumulado) e o gasto acumulado – incorrido (regime Caixa) apontados no Relatório de Medição superior a 10% (dez por cento), no percentual apurado de 16,10% (dezesesseis inteiros e dez centésimos por cento).

[] **APROVAR** [] **REJEITAR** [] **ABSTER-SE**

- (ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, aprovar o novo cronograma de obras, previsto no Anexo VIII ao Termo de Emissão, contemplando as curvas física e financeira, conforme destacado, nos termos do Anexo II do Material de Apoio da presente assembleia.

[] **APROVAR** [] **REJEITAR** [] **ABSTER-SE**

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em Assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto a Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprová-la, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais titulares no momento da Assembleia, conforme quórum aplicável.

O Titular do CRI reconhece que as deliberações da Ordem do Dia poderão ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, tendo conduzido sua própria análise quanto aos

significado que lhes foram atribuídos no *"Termo de Securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 194ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Gip XI Empreendimentos Imobiliários Ltda."*, celebrado em 28 de agosto de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Essa Manifestação de Voto deverá ser preenchida caso o titular de CRI opte por exercer seu direito de manifestação de voto a distância, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60").

Para que esta Manifestação de Voto seja considerada válida e os votos aqui proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia, é necessário:

- a. estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica ou não, e se for de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil. No caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, a manifestação deverá ser acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes o voto a ser proferido deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);
- b. ser enviada preferencialmente, em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia;
- c. os seguintes documentos deverão ser enviados em conjunto com a Manifestação de Voto para o endereço eletrônico da Securitizadora, qual seja, juridico@rizasec.com e para o Agente Fiduciário, af.assembleias@oliveiratrust.com.br preferencialmente em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia:
 - (i) quando pessoa física, documento de identidade;
 - (ii) quando pessoa jurídica, instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos

poderes, acompanhados de documento de identidade válido com foto do representante legal;

- (iii) quando fundo de investimento: (1) último regulamento consolidado do fundo; (2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor (3) documento de identidade válido com foto do representante legal; e
- (iv) quando for representado por procurador: procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de uma Manifestação de Voto do mesmo Titular de CRI, será considerada, para fins de contagem de votos na Assembleia, a Manifestação de Voto mais recente enviada por tal Titular de CRI.

O Titular de CRI que fizer o envio da Manifestação de Voto e esta for considerada válida não precisará acessar o link para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na Assembleia. Contudo, será desconsiderada a Manifestação de Voto anteriormente enviada por tal Titular de CRI ou por seu representante legal caso estes participem da Assembleia através de acesso ao link e, cumulativamente, manifestem seu voto no ato de realização da Assembleia.

A Emissora coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

ANEXO II

Ao Material de Apoio da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries da 194ª Emissão da Riza Securitizadora S.A., a ser realizada, em primeira convocação, em 17 de agosto de 2026, às 15h.

Novo cronograma de obras**Curva Física**

Mês	Curva Física Acumulada Ajustada	Curva Física Mensal Ajustada
mar/25	24,90%	24,90%
abr/25	29,20%	4,30%
mai/25	33,30%	4,10%
jun/25	37,30%	4,00%
jul/25	41,40%	4,10%
ago/25	45,40%	4,00%
set/25	49,10%	3,70%
out/25	52,90%	3,80%
nov/25	57,20%	4,30%
dez/25	61,60%	4,40%
jan/26	65,10%	3,50%
fev/26	68,10%	3,00%
mar/26	71,10%	3,00%
abr/26	73,90%	2,80%
mai/26	75,28%	1,38%
jun/26	76,71%	1,43%
jul/26	78,37%	1,66%
ago/26	80,29%	1,92%
set/26	83,32%	3,03%
out/26	87,09%	3,77%
nov/26	90,06%	2,97%
dez/26	93,03%	2,97%
jan/27	95,77%	2,74%
fev/27	97,64%	1,87%
mar/27	99,10%	1,46%
abr/27	100,00%	0,90%

Curva Financeira

MÊS	Período	GASTOS CAIXA			
		No mês (R\$)	Acumulado (R\$)	Acumulado INCC (R\$ mil)	% acum. INCC
6	ago/24	1.272.413	8.603.126	7.825	018%
7	set/24	1.624.517	10.227.643	9.267	021%
8	out/24	1.553.738	11.781.381	10.636	024%
9	nov/24	1.076.685	12.858.066	11.579	026%
10	dez/24	1.600.566	14.458.632	12.972	029%
11	jan/25	945.384	15.404.016	13.791	031%
12	fev/25	1.484.306	16.888.322	15.071	034%
13	mar/25	1.036.907	17.925.229	15.958	036%
14	abr/25	1.042.040	18.967.269	16.846	038%
15	mai/25	1.832.192	20.799.461	18.401	042%
16	jun/25	1.556.161	22.355.622	19.715	044%
17	jul/25	2.298.796	24.654.418	21.644	049%
18	ago/25	1.678.912	26.333.330	23.044	052%
19	set/25	1.466.675	27.800.005	24.256	055%
20	out/25	1.793.428	29.593.433	25.737	058%
21	nov/25	1.498.945	31.092.378	26.960	061%
22	dez/25	838.331	31.930.709	27.646	062%
23	jan/26	1.240.303	33.171.012	28.657	065%
24	fev/26	1.291.439	34.462.451	29.709	067%
25	mar/26	966.852	35.429.303	30.491	069%
26	abr/26	1.008.456	36.437.759	31.304	071%
27	mai/26	722.972	37.160.731	31.883	072%
28	jun/26	855.400	38.016.131	32.562	073%
29	jul/26	798.585	38.814.716	33.196	075%
30	ago/26	927.029	39.741.745	33.932	077%
31	set/26	1.072.227	40.813.972	34.783	078%
32	out/26	1.692.108	42.506.080	36.127	081%
33	nov/26	2.105.362	44.611.442	37.798	085%
34	dez/26	1.658.601	46.270.043	39.115	088%
35	jan/27	1.658.601	47.928.644	40.432	091%
36	fev/27	1.530.157	49.458.801	41.646	094%
37	mar/27	1.044.304	50.503.105	42.475	096%
38	abr/27	815.339	51.318.444	43.122	097%
39	mai/27	1.525.663	52.844.107	44.334	100%
TOTAL ago/24–m		45.513.394	52.844.107	44.334	100%