RIZA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 277ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A.

1. **Data, Hora e Local da Reunião:** Aos 23 dias do mês de outubro de 2026, às 10h, 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"), da Cláusula 17.16 do Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e das demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Riza Securitizadora S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação.

2. **Mesa:** Presidente: Pedro van den Berg; Secretária: Isabela Hermogenes.

3. **Convocação:** Dispensada em razão da presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60 e das Cláusulas 17.4.1 e 17.11.1 do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 277ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA*", celebrado em 14 de maio de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido), conforme aditado em 21 de maio de 2025 ("Termo de Securitização" e "Emissão", respectivamente).

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

4. **Presença:** Presentes: **(i)** representantes de 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 277ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Titulares dos CRI", respectivamente), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata; **(ii)** representantes da Emissora; **(iii)** representantes 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 **(iv)** representantes do **ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (atual denominação do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada), fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00, neste ato representado por sua administradora fiduciária, VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Cedente").

5. **Ordem do Dia:** Examinar, discutir e deliberar sobre:

(i) A **não** realização da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o não resgate antecipado total CRI, em razão da ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, bem como Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, (vi) do Contrato de Cessão e 12.1 do Termo de Securitização, respectivamente, consubstanciado nos descumprimentos não pecuniários que seguem abaixo:

a) a não comprovação do endosso da carta fiança, relativa ao Imóvel Aptiv, nos termos da Cláusula 5.3, (iv) do Contrato de Cessão, cujo prazo expirou em 29/05/2025 ("Endosso da Carta Fiança – Aptiv");

b) a não apresentação, à Cessionária, dos documentos atualizados de auditoria jurídica objeto do Anexo V do Contrato de Cessão, nos termos da

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

Cláusula 5.3, (xxx) do Contrato de Cessão, cujo prazo expirou em 10/11/2025 ("Documentos Atualizados – Auditora Jurídica");

c) a não comprovação da regularização da expansão da área construída no Imóvel Aptiv, nos termos da Cláusula 5.3, (xxxii) do Contrato de Cessão, cujo prazo expirou em 10/11/2025 ("Regularização – Expansão da Área Imóvel Aptiv");

d) a não apresentação da apólice de seguros do Imóvel Ambev, com endosso à Securitização, conforme previsto na Cláusula 6.2, (xix) do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a Cedente em 14/05/2025 ("Contrato AFI Imóvel Ambev"), cujo prazo expirou em 14/05/2026 ("Apólice de Seguro").

(ii) caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, conceder prazo adicional de 60 (sessenta) dias contados da aprovação deste item da Ordem do Dia, para que a Cedente apresente o Endosso da Carta Fiança – Aptiv; Documentos Atualizados – Auditoria Jurídica; Regularização – Expansão da Área Imóvel Aptiv; e Apólice de Seguro Imóvel Ambev. ;

(iii) a exclusão do lastro dos CRI dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Ambev (conforme definido no Contrato de Cessão), representados pela CCI da 2ª Série, nº 1, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI ("Créditos Imobiliários Ambev" e "CCI Ambev", respectivamente), mediante o distrato parcial do Contrato de Cessão, exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários Ambev vincendos, com o consequente retorno de sua titularidade à Cedente e a sua desvinculação do Patrimônio Separado, dispensado o pagamento, pela Cedente, de Valor de Recompra ou de qualquer outra contraprestação, e sem a realização de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, não caracterizando

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

tal exclusão Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, por consequência, Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme previsto Cláusula 8.1 (vii) e (viii) do Contrato de Cessão, bem como a Cláusula 12.1(i) do Termo de Securitização. O distrato parcial produzirá efeitos a partir da data de sua celebração, sem efeitos retroativos, de modo que os valores relativos aos Créditos Imobiliários Ambev recebidos na Conta Centralizadora até a referida data permanecerão integrando o Patrimônio Separado e não serão restituídos à Cedente. Permanecem inalterados a cessão e a vinculação ao Patrimônio Separado dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação BTS Imóvel Aptiv (conforme definido no Contrato de Cessão);

(iv) em decorrência do item (i) acima, a liberação da alienação fiduciária constituída em favor da Emissora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 82.641 do Registro de Imóveis da Primeira Zona da Comarca de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, localizado na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, nº 9.500, Pelotas/RS, CEP 96.040-000 ("Imóvel Ambev"), nos termos do respectivo Contrato de AFI, com a consequente exclusão do Imóvel Ambev do rol de Imóveis, de Imóveis Lastro e de Garantias da Operação não caracterizando tal exclusão Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, por consequência, Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, conforme previsto Cláusula 8.1 (vii), (viii) e (ix) do Contrato de Cessão; bem como a Cláusula 12.1(i) do Termo de Securitização; e

(v) caso aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, a concessão de prazo de 6 (seis) meses, contados da data de realização da presente Assembleia, para o reenquadramento **(a)** do Covenant previsto na Cláusula 6.1 (ii) do Contrato de Cessão e na Cláusula 10.1 (ii) do Termo de Securitização; e **(b)** da Razão de Garantia, prevista na Cláusula 6.1 (iii), do Contrato de Cessão e nas Cláusulas 9.1 e 10.1(iii), do Termo de Securitização, em razão das deliberações objeto dos itens (i) e (ii) acima ("Período de Waiver"). Durante o Período de Waiver, o

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

eventual desenquadramento dos referidos índices **(1)** não caracterizará Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula 8.1 (xxviii), do Contrato de Cessão e, por consequência, Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 12.1 (i) do Termo de Securitização; e **(2)** não ensejará a retenção de recursos e a amortização extraordinária compulsória dos CRI, nem a obrigação de depósito pela Cedente, previstas na Cláusula 6.2.2 do Contrato de Cessão e na Cláusula 9.1.2 do Termo de Securitização, tampouco a aplicação de recursos na forma do inciso (viii) da Cláusula 4.7 do Contrato de Cessão. O reenquadramento dos referidos índices deverá ser implementado até o término do Período de Waiver, mediante **(A)** a cessão à Emissora, pela Cedente, de novos créditos imobiliários, que passarão a integrar o lastro dos CRI e a ser vinculados ao Patrimônio Separado; e **(B)** a constituição, em favor da Emissora, de alienação fiduciária de novo imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas pela AFI; sendo os novos créditos imobiliários e o novo imóvel definidos de comum acordo entre as partes e submetidos à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia, nos termos da Cláusula 6.1, inciso (iv), do Contrato de Cessão e da Cláusula 17.2, incisos (vi) e (viii), do Termo de Securitização, com a consequente celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação e dos demais instrumentos necessários à sua formalização, inclusive a emissão de nova CCI e a celebração de novo Contrato de AFI, conforme aplicável.

6. **Considerações Iniciais:** Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI, assim como a Emissora questionou o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e às demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), no artigo 115, § 1º, da Lei das S.A., no artigo 32 da Resolução CVM 60 e em outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável,

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

tendo sido informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. Consignou-se, ainda, que a Cedente não participou do processo de deliberação e de apuração dos votos dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 17.10 do Termo de Securitização.

7. **Deliberações:** Após examinar as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, por unanimidade, sem quaisquer restrições, votos contrários, ressalvas ou abstenções, **aprovaram** integralmente as matérias descritas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) da Ordem do Dia, nos exatos termos lá constantes.

7.1. Em decorrência das deliberações desta Assembleia, ficam a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, autorizados a adotar todas as providências necessárias à sua implementação.

7.2. Todos os custos e despesas decorrentes da implementação das deliberações ora aprovadas, inclusive cartorários e registrais, serão arcados pela Cedente, nos termos do Anexo "Despesas" do Termo de Securitização, sem prejuízo da remuneração adicional devida à Emissora nos termos da Cláusula 11.13 do Contrato de Cessão.

7.3. As aprovações objeto da presente Assembleia restringem-se às matérias expressamente indicadas na Ordem do Dia e não implicam novação, renúncia ou alteração de quaisquer outros direitos, obrigações ou prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário previstos nos Documentos da Operação, que permanecem inalterados e em pleno vigor.

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

8. Disposições Finais:

8.1. O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos efeitos dos atos realizados e das decisões por eles tomadas no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, desde que sem culpa ou dolo e em estrita observância às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações a ele atribuídas no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

8.2. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao aumento de risco de crédito e operacional, em razão da exclusão dos Créditos Imobiliários Ambev do lastro dos CRI sem pagamento de Valor de Recompra ou amortização extraordinária dos CRI, da liberação da AFI constituída sobre o Imóvel Ambev sem a constituição de garantia em substituição ensejando em um desenquadramento de Razão de Garantia objeto da concessão do Período de *Waiver*, passando o fluxo de pagamento dos CRI a depender exclusivamente dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação BTS Imóvel Aptiv. Como também, dos descumprimentos do Endosso da Carta Fiança – Aptiv; Documentos Atualizados – Auditoria Jurídica; Regularização – Expansão da Área Imóvel Aptiv; e Apólice de Seguro Imóvel Ambev.

8.3. O Agente Fiduciário consigna, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia,

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com

age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

8.4. Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula e não definidos de outra forma terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

8.5. Os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária, com a omissão da qualificação e das assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

8.6. A presente Assembleia é realizada nos termos da Resolução CVM 60, sendo a presente ata lavrada de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela CVM em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e à realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

8.7. Os presentes reconhecem a forma de celebração da presente ata por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

9. **Encerramento:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 23 de outubro de 2026.

Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One - Conjunto 162
www.rizasec.com