

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****CNPJ nº 08.769.451/0001-08****NIRE 35300340949**

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 266ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 (“Ata” e “Assembleia”, respectivamente).

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 19 dias do mês de novembro de 2025 às 10:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”) e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Virgo Companhia de Securitização, localizada na Capital do Estado de São Paulo, à Rua Gerivatiba, nº 207, cj 162, Butantã - CEP 05501-900 (“Emissora” ou “Securitizadora Substituída”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 266ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) em circulação (“Titulares dos CRI”).

2. MESA: Presidente: Gustavo Mendonça de Resende Campos; Secretária: Isabela Hermogenes.

3. CONVOCAÇÃO: Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), nos termos da cláusula 14.2.5 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 266ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, formalizado em 14 de maio de 2025, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

4. PRESENÇA: Compareceram: **(i)** os representantes legais dos Titulares dos CRI, representando a totalidade dos CRI em Circulação, conforme verificado pelas assinaturas apostas na lista de presença anexa à presente Ata (Anexo I); **(ii)** os representantes legais da Securitizadora Substituída; **(iii)** os representantes legais 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 da Emissão (“Agente Fiduciário”); **(iv)** os representantes legais da **PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, na Rua Aurelino Fróes Moreira, nº 363, Lote 2, Quadra F, Sala 609 e 610, Buraquinho, CEP 42.710-500, inscrita no CNPJ sob o nº 48.401.515/0001-20 (“Devedora”); **(v)** a Sra. **BRUNA BARRETO WELLENKAMP**, brasileira, solteira, empresária, residente e domiciliada na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia,



com endereço comercial na Rua Praia da Sereia, S/N, Lote 38, Quadra 10, Vila do Atlantico, CEP 42.707-660, portadora da cédula de identidade RG nº 13.032.367-53 SSP/BA e inscrita no CPF sob o nº 057.779.645-32 ("Sra. Bruna"); **(vi)** o Sr. **DIOGO RIBEIRO DA CRUZ E SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Salvador, estado da Bahia, com endereço comercial na Rua Silveira Martins, nº 95, Cabula, CEP 41.150-000, portador da cédula de identidade RG nº 11.977.458-58 SSP/BA e inscrito no CPF sob o nº 841.455.015-00 ("Sr. Diogo"); **(vii)** o Sr. **FREDERICO BARRETO WELLENKAMP**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, com endereço comercial na Rua Praia da Sereia, S/N, Lote 38, Quadra 10, Vila do Atlantico, CEP 42.707-660, portador da cédula de identidade RG nº 13.032.356-09 SSP/BA e inscrito no CPF sob o nº 065.962.385-47 ("Sr. Frederico", e em conjunto com a Sra. Bruna e o Sr. Diogo, "Avalistas Pessoas Físicas"); **(viii)** os representantes legais **H2 HOLDING DE INSTITUIÇÕES NÃO FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Maragogipe, estado da Bahia, na Ladeira do Areal, S/N, Quadra 3 - Lote 34, Centro, CEP 44.420-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.919.389/0001-09 ("H2 Holding"); **(ix)** os representantes legais da **SEA BLUE CONSTRUTORA EU LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Lauro de Freitas, estado da Bahia, na Rua Aurelino Foes Moreira, nº 363, 6º Andar - Sala 609 610, Buraquinho, CEP 42.710-500, inscrita no CNPJ sob o nº 45.321.408/0001-01 ("Sea Blue"); **(x)** os representantes legais da **TDK CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO EU LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Avenida Luís Viana Filho, nº 7.532, Alphaville I, CEP 41.701-005, inscrita no CNPJ sob o nº 08.271.747/0001-96 ("TDK", em conjunto com H2 Holding e Sea Blue, "Avalistas Pessoas Jurídicas" e, em conjunto com os Avalistas Pessoas Físicas, "Avalistas"); e **(xi)** os representantes legais da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Leverage" ou "Securitizadora Substituta", em conjunto com a Virgo, simplesmente "Securitizadoras").

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) e (j) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) e (j) do Termo de Securitização, em decorrência do não cumprimento das obrigações de prenotar e de registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo previsto na Cláusula 3.2.2, dos referidos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, cujo prazo expirou em 25/08/2025 e tendo em vista a Substituição, conforme abaixo definido, a celebração de distrato dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração de novos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis realizados diretamente entre a Fiduciante e a



Securitizadora Substituta (“Novos Instrumentos de Garantia”), a serem registrados nos prazos previstos nos respectivos Novos Instrumentos de Garantia;

(ii) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Salvador – BA, conforme previsto na Cláusula 1.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, cujo prazo expirou em 19/06/2025, sendo certo que o registro deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(iii) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de comprovação de envio de comunicação aos Adquirentes, conforme previsto na Cláusula 1.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo prazo expirou em 22/06/2025, sendo certo que tal comprovação deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(iv) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência da comprovação de contratação do Seguro de Riscos de Engenharia, conforme previsto na Cláusula 4.2.8 do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 26/05/2025, sendo certo que tal comprovação deverá ocorrer em até 15 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(v) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência do envio da apólice do Seguro Patrimonial – Unidades Evolution, Seguro Patrimonial – Unidades Sr. Diogo, e Seguro Patrimonial – Fazenda Bonanza, conforme previsto na Cláusula 4.2.8.3 do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 26/05/2025, sendo certo que os envio das apólices deverá ocorrer em até 15 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(vi) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Lauro de Freitas – BA, conforme previsto na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo prazo expirou em 29/06/2025, sendo certo que o registro deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(vii) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de envio das certidões: de desapropriação, emitida pela secretaria competente do Município de Lauro de Freitas-BA; de melhoramento, emitida pela secretaria competente do



Município de Lauro de Freitas-BA; tombamento, emitida pela secretaria competente do Município de Lauro de Freitas-BA; de tombamento, emitida pela secretaria competente do Estado da Bahia; e de tombamento, emitida pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, conforme previsto na Cláusula 6.1 (xxxv) do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 11/07/2025, sendo certo que tais certidões deverão ser apresentadas em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(viii) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de envio da declaração da Devedora e dos Avalistas, atestando o cumprimento das obrigações constantes do Termo de Emissão, conforme previsto na Cláusula 6.1 (i) do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 25/08/2025, sendo certo que o envio da declaração deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(ix) A não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (a) do Termo de Emissão, e da Cláusula 7.5.2 (a) do Termo de Securitização, em razão da ausência de envio da certidão negativa (ou positiva com efeitos de negativa) de débitos imobiliários e os respectivos extratos de débitos (com eventuais parcelamentos), atualizados com data de emissão inferior a 30 (trinta) dias contados da sua emissão, demonstrado a regularidade e quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e das Unidades Adicionais, conforme previsto na Cláusula 6.1 (xxxiv) do Termo de Emissão, cujo prazo expirou em 25/08/2025, sendo certo que o envio da certidão deverá ocorrer em até 60 dias da Data de Substituição, conforme abaixo definido;

(x) A renúncia e a substituição da Emissora, com a assunção pela Securitizadora Substituta, em 24 de novembro de 2025 (“Data de Substituição”), de todos os direitos e obrigações da Securitizadora Substituída, nos documentos que formalizam a Emissão, bem como todas as demandas judiciais, extrajudiciais e/ou arbitrais relacionadas aos CRI, se houver, além de todas as movimentações, registros e atos mantidos a cargo da Securitizadora Substituída, inclusive em relação aos órgãos reguladores, sendo que a Emissora será responsável pelos atos praticados até a conclusão dos procedimentos para sua substituição, o que poderá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis da Data de Substituição (exclusive), conforme previsto no item (ii) abaixo, e a Securitizadora Substituta será responsável exclusiva por todos os atos a partir da Data de Substituição (inclusive), sem qualquer responsabilidade solidária das Securitizadoras (“Transferência”), sendo que **(1)** serão realizados os aditamentos aos Documentos da Operação, para que passem a vigor com a qualificação da Securitizadora Substituta, a previsão da remuneração devida a ela, bem como eventuais ajustes de texto que se façam necessários para formalizar tal substituição, em até 30 (trinta) dias da presente data; e **(2)** a Securitizadora Substituída e a Securitizadora Substituta realizarão todos os procedimentos operacionais para transferência dos ativos no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, assim como todos os demais procedimentos que se fizerem necessários para a



completa transferência das atribuições da emissora dos CRI ("Substituição");

(xi) Autorização para a efetivação da transferência do saldo integral disponível na Conta do Patrimônio Separado, posicionado nesta data em R\$ 1.230.563,94 (um milhão, duzentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e três reais e noventa e quatro centavos), conforme extrato apresentado pela Securitizadora Substituída, descontado o valor liberado sob a rubrica de Fundo de Obras, conforme deliberado no item (xviii) abaixo, para a Nova Conta do Patrimônio Separado, conforme definição abaixo, de titularidade da Securitizadora Substituta, observado que o referido saldo abarca os recursos aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que, por razões operacionais, tal transferência poderá ocorrer em até 02 (dois) Dias Úteis da Data de Substituição. A Securitizadora Substituída esclarece que, na Data de Substituição, o valor a ser transferido poderá sofrer alterações em razão da Ordem de Pagamentos dos CRI;

(xii) a transferência, na Data de Substituição, da administração do patrimônio separado vinculado à Emissão ("Patrimônio Separado") da Securitizadora Substituída para a Securitizadora Substituta, incluindo, mas não se limitando a:

- (a)** abertura de nova conta para recebimento dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Securitizadora Substituta, a ser aberta no Banco Itaú (341), agência 0393, conta corrente 98631-0 ("Nova Conta do Patrimônio Separado"), e a ser custeada pelo Patrimônio Separado dos CRI;
- (b)** transferência dos recursos descritos no item (ii) acima, pela Securitizadora Substituída para a Nova Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis, a contar da Data de Substituição, observado que, caso a Securitizadora Substituída receba recursos pertencentes ao Patrimônio Separado na Conta do Patrimônio Separado ou em qualquer outra conta de sua titularidade após a referida transferência, ficará obrigada a repassar tais recursos para a Nova Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de seu recebimento, sob pena de incorrer Encargos Moratórios;
- (c)** inclusão, nos Documentos da Operação, da remuneração devida à Securitizadora Substituta: **(c.1)** no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, na qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado, observado o escopo de seus serviços conforme previsto no Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à Data de Substituição, e as demais na mesma data dos meses subsequentes: **(1)** conforme atualização anual a partir da Data de Substituição, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo; e **(2)** a ser



acrescida dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora Substituta, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e **(c.2)** adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação (conforme abaixo definido), às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora Substituta uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da Data de Substituição, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (1) às garantias; (2) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (3) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (4) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora Substituta para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora Substituta. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item c.1(2) acima;

- (d)** transferência, na Data de Substituição, da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Securitizadora Substituta, bem como a efetivação dos



trâmites operacionais juntos à B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (segmento CETIP UTMV) (“B3”), para a concretização da transferência;

- (e) pagamento de todos os custos e despesas relacionadas à Transferência tratada no item (i) acima, além de todos os custos e despesas vinculados à Emissão até seu completo encerramento, exclusivamente com recursos pertencentes ao Patrimônio Separado ou aportados pela Devedora;
- (f) transferência à Securitizadora Substituta, mediante lançamento efetuado pela instituição custodiante e consequente confirmação pela Securitizadora Substituída via B3, da CCI que está vinculada aos CRI, para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 50ª (quinquagésima) Emissão da Securitizadora Substituta;
- (g) envio, pela Securitizadora Substituída à Securitizadora Substituta em até 15 (quinze) dias da Data de Substituição, de: **(1)** todos e quaisquer Documentos da Operação; **(2)** todos os documentos a que a Securitizadora Substituída teve acesso no âmbito da auditoria jurídica (*due diligence*) realizada para fins da Oferta (“Due Diligence”); **(3)** cópia do relatório de Due Diligence e do Parecer Legal (*Legal Opinion*) emitidos pelo assessor legal contratado para fins da Oferta, mediante autorização do assessor legal que elaborou o referido documento; **(4)** cópia de outros relatórios de auditoria (v.g., auditoria técnica) ou de laudos de avaliação que tenham sido emitidos para fins da Oferta e/ou no âmbito da Emissão; **(5)** comprovantes de constituição das Garantias, bem como de cumprimento ou renúncia, conforme o caso, de condições precedentes de integralização dos CRI e de liberação de recursos para a Devedora; **(6)** qualquer outro documento produzido e/ou recebido pela Securitizadora Substituída no âmbito da Emissão e que seja necessário à compreensão do histórico da Emissão e do Patrimônio Separado e/ou à administração deste e que a Securitizadora Substituída possua ou a que a Securitizadora Substituída tenha acesso até a Data de Substituição;
- (h) a transferência pela Securitizadora Substituída à Securitizadora Substituta, em até 15 (quinze) dias da Data de Substituição, dos seguintes documentos e informações referentes ao período compreendido entre a Data de Emissão até a Data de Substituição: **(1)** da totalidade dos registros contábeis e dos respectivos papéis de trabalho para a Securitizadora Substituída e contabilidade da Securitizadora Substituta, inclusive, mas sem limitação, os extratos das contas bancárias vinculadas ao Patrimônio Separado desde a respectiva vinculação ao Patrimônio Separado; **(2)** de todas as conciliações bancárias das referidas contas realizadas pela Securitizadora Substituída desde a emissão dos CRI; **(3)** de todos os Mapas de Liquidação que



demonstrem o uso dos recursos oriundos da integralização dos CRI; **(4)** de todas as memórias de cálculo referentes à aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos desde a Data de Emissão, o que inclui, mas sem limitação, a memória de cálculo de todos os pagamentos realizados aos Titulares de CRI, bem como dos documentos que serviram de base ou de fonte para as referidas memórias de cálculo; **(5)** todas as Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado elaboradas e divulgadas até a presente data, se existentes; **(6)** todos os Relatórios Anuais do Agente Fiduciário, caso aplicável, emitidos a respeito da Emissão, sendo certo que a Securitizadora Substituída passará a ser fiel depositária de referidos documentos a partir da presente data e enquanto não os houver transferido para a Securitizadora Substituta, observado que os documentos vinculados à Emissão recebidos pela Securitizadora Substituída após a Data de Substituição deverão ser encaminhados à Securitizadora Substituta em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento pela Securitizadora Substituída.

(xiii) a obrigatoriedade de reembolso de eventuais despesas da Emissão arcadas pela Securitizadora Substituída, através de comunicado formal via correio eletrônico, sem necessidade de envio físico, contendo a cópia dos respectivos comprovantes e dados bancários para a transferência do valor reembolsável ("Solicitação de Reembolso"), devendo assim, a Securitizadora Substituta, exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado, reembolsar a Securitizadora Substituída, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do recebimento da Solicitação de Reembolso. Caso não haja recursos disponíveis na Nova Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora Substituta deverá notificar a Devedora para aporte do valor necessário na Nova Conta do Patrimônio Separado;

(xiv) isenção à Securitizadora Substituta de qualquer responsabilidade sobre eventos cujo fato gerador tenha ocorrido após a Data de Substituição, desde que não decorrente da atuação da Securitizadora Substituída;

(xv) a outorga, pelos Titulares de CRI, à Securitizadora Substituída da mais ampla, irrestrita, plena, irrevogável e irretratável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão, aos CRI e à administração do homem probo dos Créditos Imobiliários em consonância com as premissas constantes do Termo de Securitização e nos normativos aplicáveis ao exercício da atividade de securitização de créditos imobiliários até a Data de Substituição, à exceção de atos de dolo, culpa ou má-fé, para mais nada reclamar, seja no âmbito administrativo, judicial ou arbitral, sobre todos e quaisquer atos ordinários e em estrita consonância com o Termo de Securitização praticados pela Securitizadora Substituída até a Data de Substituição, renunciando os Titulares de CRI, expressamente, a todo e qualquer direito, ação, pretensão ou reclamação, de qualquer natureza, que tenha ou possa



vir a ter, porventura existente em face da Securitizadora Substituída em razão dos atos ordinários de gestão do Patrimônio Separado, não cabendo à Securitizadora Substituta qualquer assunção de responsabilidade sobre a irrestrita quitação outorgada. Acerca da quitação a ser outorgada à Securitizadora Substituída, fica reservado aos Titulares de CRI o direito de, a qualquer tempo, promover apuração e responsabilização por atos ou omissões que tenham gerado ou venham a gerar prejuízos ao Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando a, falhas na gestão de recursos, descumprimento de quaisquer disposições do Termo de Securitização ou dos demais Documentos da Operação ou constituição inadequada de garantias ou ausência de transparência nas informações obrigatórias;

(xvi) a ratificação da manutenção (a) do Agente Fiduciário; (b) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Instituição Custodiante, Escriturador das Notas, Escriturador dos CRI e Agente de Liquidação dos CRI; e (c) dos demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, observado oportuno aditamento aos respectivos instrumentos de contratação para fins de implementação do quanto aqui deliberado;

(xvii) a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva para pagamento dos custos relacionados aos registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, o que inclui, mas sem limitação, os emolumentos;

(xviii) a liberação parcial, pela Securitizadora Substituta à Devedora, do montante de R\$ 915.861,77 (novecentos e quinze mil, oitocentos e sessenta e um reais e setenta e sete centavos), disponível no Fundo de Obras, respeitando o mecanismo previsto nas Cláusulas 4.3.e 4.3.4.1 do Termo de Securitização.

6. CONSIDERAÇÕES INICIAIS: Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou os Titulares dos CRI e os demais presentes acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 32 da Resolução CVM 60, o 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.

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 qualquer restrição, voto contrário ou abstenção, **aprovaram** integralmente as matérias descritas nos itens constantes na Ordem do Dia.



7.1. As Securitizadoras e o Agente Fiduciário estão autorizados a praticarem todos os atos e celebrar os documentos e aditamentos que se fizerem necessários para a efetivação e implementação dos itens acima. Não obstante, estão autorizados a adotarem todas as medidas e providências necessárias perante a CVM, a B3 e demais órgãos públicos e privados, conforme o caso, para a efetivação da Transferência.

7.2. As deliberações desta Assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. A Emissora e o Agente Fiduciário informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, inclusive, mas não se limitando, aos riscos operacionais e de crédito diante da formalização da Substituição, bem como, do risco de crédito decorrente (a) o não registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis até a presente data, incorrendo na não formalização de uma das Garantias da Emissão, e (b) da utilização dos recursos do Fundo de Reservas para a realização dos registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, reduzindo os recursos disponíveis no Fundo de Reservas.

8.2. A Securitizadora Substituída e o Agente Fiduciário informam ainda que na data da realização da presente assembleia o Preço Unitário dos CRI da 266ª Emissão é de R\$ 16,15018799.

8.3. A Securitizadora Substituída declara que até a presente data não tem conhecimento de (ou não foi notificada de) nenhuma demanda judicial, extrajudicial e/ou arbitral relacionadas aos CRI ou de qualquer forma relacionadas ao Patrimônio Separado bem como não recebeu nenhum Ofício dos órgãos reguladores relacionado ao CRI bem como se obriga a encaminhar à Securitizadora Substituta, qualquer notificação, intimação e/ou Ofício relacionado ao CRI que venha a receber, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento ou em prazo menor, se necessário ao cumprimento tempestivo da notificação, intimação e/ou Ofício, conforme o caso, pela Securitizadora Substituta.

8.4. Em razão dos CRI continuarem a existir com suas condições inalteradas, sem haver liquidação do Patrimônio Separado ou desvinculação de ativos ou passivos do Patrimônio



Separado, tanto os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, quanto as Garantias continuam vinculados ao Patrimônio Separado, de forma que fica a Securitizadora Substituta autorizada, ainda, a atualizar os respectivos registros, arquivamentos ou averbações, conforme o caso.

8.5. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam, nesse sentido, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar decisões no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

8.6. Os Titulares dos CRI declaram, ainda, estar plenamente de acordo com tais deliberações e cientes de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

8.7. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares 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 reitera 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 dos Titulares dos CRI. Assim, reforçam que os Titulares 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, caso não possam ser arcadas pelo Patrimônio Separado. 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.

8.8. A Devedora e os Avalistas comparecem à presente Assembleia para: (i) concordar com o que foi aqui deliberado pelos Titulares de CRI; e (ii) se obrigar em caráter irrevogável e irretratável a praticar todos os atos e celebrar os documentos e aditamentos que se fizerem necessários para a efetivação e implementação dos atos foi aqui deliberado pelos Titulares de CRI.

8.9. As Partes concordam que a presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 do Decreto 10.278. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.



8.10. Os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária, com a omissão da qualificação e assinaturas dos Titulares 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 de assembleia, que após lida e aprovada, foi assinada de forma eletrônica por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação via extrato no *website* da Emissora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

Signed by:

Gustavo Mendonça de Resende Campos

3FAC5AD093664D8...

Gustavo Mendonça de Resende Campos

CPF nº 097.598.257-59

Presidente

DocuSigned by:

Isabela Hermogenes

388006B5D2CA491...

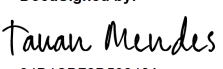
Isabela Hermogenes

CPF nº 115.277.917-69

Secretária



(Página de assinatura dos presentes à Assembleia Geral do Titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 266ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 19 de novembro de 2025)

DocuSigned by:  34B4CD72D59342A...	DocuSigned by:  D4F85EAA70D74DA...
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	

Tauan Breno Paula Mendes
Cargo: Procurador
CPF Nº: 373.761.598-51

Gabriel da Silva Temótio
Cargo: Procurador
CPF: 377.722.488-06

DocuSigned by:  A3C3AAED74DE4FF...	Assinado por:  8E8F0B2F0BA04DA...
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	

Jessica Scanavaque de Castro
Cargo: Procuradora
CPF Nº: 427.033.588-22

Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora
CPF Nº: 339.495.078-25

DocuSigned by:  9CCC7DC3C5BC4AA...
PIAZZA TOSCANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Bruna Barretto Wellenkamp
Cargo: Não Sócia Administradora
CPF: 057.779.645-32

DocuSigned by:  9CCC7DC3C5BC4AA...
BRUNA BARRETO WELLENKAMP



Assinado por:

Diogo Ribeiro da Cruz e Silva

6C191AE2D9A047C...

DIOGO RIBEIRO DA CRUZ E SILVA

Assinado por:

Frederico Barreto Wellenkamp

2BA702E2B8E64DB...

FREDERICO BARRETO WELLENKAMP

DocuSigned by:

BRUNA BARRETTO WELLENKAMP

3CC67BC3C5BC4AA...

H2 HOLDING DE INSTITUIÇÕES NÃO FINANCEIRAS LTDA

Bruna Barretto Wellenkamp

Cargo: Sócia Administradora

CPF: 057.779.645-32

Assinado por:

Diogo Ribeiro da Cruz e Silva

6C191AE2D9A047C...

SEA BLUE CONSTRUTORA EU LTDA

Diogo Ribeiro da Cruz e Silva

Cargo: Sócio Administrador

CPF: 841.455.015-00

Assinado por:

Diogo Ribeiro da Cruz e Silva

6C191AE2D9A047C...

TDK CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO EU LTDA

Diogo Ribeiro da Cruz e Silva

Cargo: Sócio Administrador

CPF: 841.455.015-00

DocuSigned by:

Henrique Luís Alexandre Neto

F7201FC55E704ED...

Assinado por:

Lucas Ribeiro de Almeida

D0367304F747430...

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Henrique Luís Alexandre Neto

Cargo: Diretor

CPF: 022.410.475-62

Lucas Ribeiro de Almeida

Cargo: Diretor

CPF: 013.181.121-50



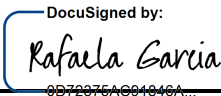
ANEXO I
LISTA DE PRESENÇA

(Anexo I da Ata da Assembleia Geral do Titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 266ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 19 de novembro de 2025)

RAZÃO SOCIAL	CNPJ Nº
VERDE A&I CEDRO PORTFOLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	60.079.651/0001-40

Signed by:

8FA06AD0000004B0...

DocuSigned by:

0D72075A0004040A...

Neste ato representado por sua gestora, VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF sob o nº 55.777.175/0001-00), pelo Sr. Gustavo Mendonça de Resende Campos, inscrito no CNPJ nº 097.598.257-59, e a Sra. Rafaela Garcia, inscrita no CNPJ nº 053.567.467-84.