

RIZA SECURITIZADORA S.A.
(ATUAL DENOMINAÇÃO DE VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

MATERIAL DE APOIO

ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 153ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

A RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (“Securitizadora”) apresenta o material de apoio para a Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 153ª Emissão da Securitizadora (“Assembleia”), a ser realizada em **a ser realizada em 07 de julho de 2026 às 11 horas**, 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) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.4, item (p), (u) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (p), (u) das Notas Comerciais, caracterizado pelos descumprimentos não pecuniários elencados no Material de Apoio, e a não regularização pela Emissora e/ou pelos Avalistas dos registros necessários no Cartório de RTD nos termos e prazos estabelecidos dos Documentos da Operação (“Obrigações não pecuniárias”);
- (ii) Caso não declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, aprovar a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia, para cumprimento das Obrigações não pecuniárias;
- (iii) A dispensa de atendimento, para a integralização, das condições precedentes prevista nos itens (a), (g) e (k) da Cláusula 5.8.1 da Nota Comercial, relativa às seguintes Condições Precedentes;
 - (a) assinatura pelas respectivas partes envolvidas de todos os Documentos da Operação, com validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
 - (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emissora no âmbito dos Documentos da Operação; e
 - (c) apresentação dos documentos que evidenciem a prenotação dos Contratos de Garantia perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável.

- (iv) Caso aprovado a dispensa de atendimento das Condições Precedentes para a integralização, aprovar

a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia, para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas, o que será considerado para as demais integralizações que eventualmente venham a ser realizadas durante o período adicional concedido.

A Emissora informa que os Eventos de Vencimento Antecipado, referenciados nos itens da Ordem do Dia, constará no Anexo II deste Material de Apoio.

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 Sec.

São Paulo, 17 de julho de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.
((ATUAL DENOMINAÇÃO DE VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO))

ANEXO I*Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza***RIZA SECURITIZADORA S.A.****(ATUAL DENOMINAÇÃO DE VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)****CNPJ/MF 08.769.451/0001-08****NIRE 35.300.340.949**

MANIFESTAÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 153ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DE VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.) (“CRI”), A SER REALIZADA, EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, EM 07 DE JULHO DE 2026 ÀS 11 HORAS, DE FORMA EXCLUSIVAMENTE REMOTA E ELETRÔNICA ATRAVÉS DA PLATAFORMA MICROSOFT TEAMS, CONFORME RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, OU, AINDA, EM 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) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.4, item (p), (u) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (p), (u) das Notas Comerciais, caracterizado pelos descumprimentos não pecuniários elencados no Material de Apoio, e a não regularização pela Emissora e/ou pelos Avalistas dos registros necessários no Cartório de RTD nos termos e prazos estabelecidos dos Documentos da Operação (“Obrigações não pecuniárias”);

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

(ii) Caso não declarado pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, aprovar a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia, para cumprimento das Obrigações não pecuniárias;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

(iii) A dispensa de atendimento, para a integralização, das condições precedentes prevista nos itens (a), (g) e (k) da Cláusula 5.8.1 da Nota Comercial, relativa às seguintes Condições Precedentes;

(a) assinatura pelas respectivas partes envolvidas de todos os Documentos da Operação, com validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional

de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

- (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emissora no âmbito dos Documentos da Operação; e
- (c) apresentação dos documentos que evidenciem a prenotação dos Contratos de Garantia perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável.

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

(iv) Caso aprovado a dispensa de atendimento das Condições Precedentes para a integralização, aprovar a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia, para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas, o que será considerado para as demais integralizações que eventualmente venham a ser realizadas durante o período adicional concedido.

[] 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 reprovar a Ordem do Dia, 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 declara inexistir qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

Nome do Signatário:	
CPF/ME do Signatário:	
Local:	
Data:	
Assinatura:	

ORIENTAÇÕES DE ENVIO E PREENCHIMENTO DA MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta manifestação de voto a distância ("Manifestação de Voto") da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 153ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização) ("Assembleia", "Emissão", "CRI" e "Emissora", respectivamente), que não estiverem aqui definidos, terão o mesmo significado que lhes foram atribuídos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 153ª Emissão de

Certificados de Recebíveis Imobiliários da **Riza Securitizadora S.A. (Atual denominação Da Virgo Companhia De Securitização)** lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mabrem Gran Torino Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 24 de maio de 2024, conforme alterado (“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 48 (quarenta e oito) horas 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 para juridico@rizasec.com e para o Agente Fiduciário agentefiduciario@vortex.com.br e vgi@vortex.com.br, preferencialmente em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia, podendo ser encaminhado até o horário de início de realização da Assembleia;
- d) quando pessoa física, documento de identidade;
- e) 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;
- f) 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
- g) quando for representado por procurador: que tenha sido outorgada há menos de 1 (um) ano, obedecidas as condições legais, acompanhada de documento de identidade válido com foto do outorgante, caso a procuração não tenha reconhecimento de firma ou abono bancário, sendo certo que, no caso de envio de procuração acompanhada de manifestação de Instrução de Voto, conforme previsto abaixo, será de responsabilidade exclusiva do outorgado a manifestação de voto de acordo

com as instruções do outorgante, não havendo margem para 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

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.

O Titulares dos 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 Instrução de Voto à Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprovar a Ordem do Dia, 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 investidores no momento da assembleia, conforme quórum aplicável.

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

ANEXO II

Lista de Pendências

- **Formalização de Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para incluir os novos créditos cedidos fiduciariamente;**

2.1. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), a Cedente Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (conforme abaixo definidos), nos termos dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), e do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, bem como das demais disposições legais aplicáveis: (i) da totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao presente Contrato (“Imóveis”), incluindo todo e qualquer direito acessório que acompanhe a alienação dos Imóveis, como, por exemplo, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes da alienação dos Imóveis, assim como direitos, prerrogativas, privilégios, garantias constituídas, e instrumentos que formalizam a alienação dos Imóveis, incluindo respectivos anexos e aditamentos e quaisquer outros por mais especiais que sejam (“Direitos Creditórios”). Caberá à Cedente Fiduciante e à Fiduciária atualizarem a lista dos Direitos Creditórios em periodicidade semestral, mediante aditamento ao presente Contrato substancialmente na forma do modelo constante no Anexo III, a fim de incluir os novos Direitos Creditórios originados pela Cedente Fiduciante no âmbito da alienação dos Imóveis e retirar os Direitos Creditórios que tenham sido quitados, a que título for;

Vencimento: 24/10/2025 e 24/04/2026.

- **Comprovação de Destinação de Recursos (2 semestre de 2025);**

3.2.3. A Emissora se obriga a informar ao Agente Fiduciário com cópia para a Securitizadora a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos relativa ao Empreendimento Imobiliário acima prevista através de relatórios semestrais, na forma do Anexo IV a este instrumento (“Relatórios de Destinação dos Recursos”), atestando a relação entre os valores indicados no Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) incorridos no semestre anterior, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado, semestralmente, sendo a primeira data de comprovação relativa ao semestre findo em 30 de junho de 2024 será devida em 31 de julho de 2024, a segunda relativa ao semestre findo em 31 de dezembro de 2024 será devida em 31 de janeiro de

2025, e assim sucessivamente. 3.2.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emissora deverão estar acompanhados dos Relatórios de Medição de Obras (conforme abaixo definido) elaborados pelo Agente de Medição, das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (conforme aplicável), notas de débito, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa (“Documentos Comprobatórios”). A Emissora deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo papel de fiel depositário.

Vencimento: 31/01/2026.

- **Atualização do Laudo de Avaliação:**

4.1.1. Atualização do Valor de Venda. O Valor de Venda deverá ser devidamente atualizado a cada dois anos, mediante a realização de laudos de avaliação, desde a data de assinatura desta Escritura até a data de realização do leilão. Os referidos laudos de avaliação devem ser encaminhados em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de sua elaboração para a Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário.

Vencimento: 03/06/2026.

Formalização das Garantias aprovadas na Ata da Assembleia Especial dos Titulares de 01 de outubro de 2025:

- CF Superveniente SPE Gran Torino.
- AFQ Superveniente da SPE Gran Torino; e
- AFI Superveniente do Imóvel Gran Torino.