

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

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 338ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO), REALIZADA EM 24 DE JUNHO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 24 de junho de 2026, às 10 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" ou "Securitizadora"), 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 338ª Série da 4ª 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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: Caroline Siqueira Queiroz; Secretária: Isabela Hermogenes.

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

(i) Aprovação do resgate antecipado de 100% (cem por cento) das debêntures emitidas pela ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A., sociedade com sede na Avenida Monteiro Lobato, nº 4550, Sala 05, Asa 05, Jardim Cumbica, CEP 07180-000, Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.336.467/0001-60 (respectivamente, "ALL" e "Debêntures (ALL)"), por meio do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A.*, celebrado em 24 de agosto de 2021 pela ALL, na qualidade de emissora e pela Securitizadora, na qualidade de debenturista, conforme posteriormente alterado ("Escritura de Emissão de Debêntures (ALL)"),

o que deverá acontecer em até 30 (trinta) dias corridos a contar desta data, e, em consequência, a realização da amortização extraordinária dos CRI em montante equivalente ao valor resgatado das Debêntures (ALL) (“Resgate Debêntures (ALL)”), dispensando-se o atendimento e a aplicação dos seguintes eventos:

- a. O prazo de notificação com a solicitação do resgate antecipado facultativo previsto na Cláusula 4.17.5, item “i”, da Escritura de Emissão de Debêntures (ALL); e
- b. O Prêmio de Pagamento Antecipado previsto na Cláusula 4.17.5, item “iii”, da Escritura de Emissão de Debêntures (ALL).

(ii) Caso aprovada a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia e, após o recebimento do recursos advindos do Resgate Debêntures (ALL) pela Emissora, aprovar a realização da liberação e desoneração da Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída em garantia à quitação integral das obrigações referentes aos Créditos Imobiliários (ALL), referente, originalmente, aos imóveis registrados sob as certidões de matrícula **(a)** nº 2.492, 54.887, 24.220, 24.221, 24.222, 24.223, 24.224, 24.225, 24.226, 24.227, 24.228, 24.229, 81.294, 188.646 e 259.469, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP (“15º RGI/SP”), as quais passaram por processo de retificação de área e unificação, originando e sendo representadas pela matrícula nº 326.790 do 15º RGI/SP, na qual a respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis encontra-se averbada sob o Av.1 da respectiva matrícula; e **(b)** nº 81.295, do 15º RGI/SP, a qual passou por processo de retificação de área, originando e sendo representada pela matrícula nº 326.786 do 15º RGI/SP, na qual a respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis encontra-se averbada sob o Av.1 da respectiva matrícula (“Imóvel AT5”);

(iii) Caso aprovada a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia e, após o recebimento do recursos advindos do Resgate Debêntures (ALL) pela Emissora, aprovar a realização da liberação e desoneração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituída em garantia à quitação integral das obrigações referentes aos Créditos Imobiliários, exclusivamente no que se refere aos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) de Locação do Imóvel AT5 a que a ALL faz jus, constituída nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 24 de agosto de 2021, conforme aditado;

(iv) Aprovação do aumento da taxa de remuneração das Debêntures (BSD) e, em consequência, do CRI, a qual passará de 6,50% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, para 7,25% (sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a partir do 3º (terceiro) dia útil contado da assinatura desta ata, e, na hipótese das Debêntures (BSD) e dos CRI não serem integralmente quitados e resgatados no prazo máximo de até 12 (doze) meses contados a partir desta data, a taxa de remuneração das Debêntures (BSD) e, consequentemente, dos CRI será automaticamente aumentada e passará a ser equivalente a 8,00% (oito por cento) ao ano, a partir de 24 de junho de 2027 para as Debêntures (BSD) e a partir de 25 de junho de 2027 para os CRI.

Sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada no item 1. acima, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada;

(v) Aprovação da alteração do prazo de vencimento das Debêntures (BSD) e, em consequência, do CRI, os quais passarão a ser, respectivamente, 25 de julho de 2029 e 26 de julho de 2029, bem como alteração do cronograma de pagamentos das Debêntures (BSD) e do CRI, os quais passarão a vigorar na forma do Anexo II à presente ata;

(vi) Aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, em razão da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, em razão da inobservância pela ALL e pela BSD Imóveis Empreendimentos e Participações S.A., sociedade, com sede na Avenida Monteiro Lobato, n.º 4.550, sala 2, Jardim Cumbica, CEP 07.180-000, Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.103.135/0001-94 (“BSD”, e, quando denominada em conjunto com a ALL, simplesmente “Devedoras”) da obrigação não pecuniária, como previsto no item “iii” da cláusula 6.1 das Escrituras de Emissão de Debêntures, qual seja, a não transferência da propriedade plena e integral do imóvel objeto da matrícula nº 64.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP (“Imóvel AT2”) ao Fundo de Investimento Imobiliário – A-Town, inscrito no CNPJ sob o n.º 27.773.327/0001-52 (“FII”), sem qualquer forma de ônus, restrição ou limitação da propriedade do FII sobre tal imóvel, nos termos e prazos aprovados na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em primeira convocação no dia 24 de julho de 2023;

(vii) Caso aprovada a matéria constante no item (vi) da Ordem do Dia, aprovar a concessão do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da presente data, com possibilidade de renovação automática por igual período, para que ocorra a transferência da propriedade plena e integral do Imóvel AT2 ao FII, sem qualquer forma de ônus, restrição ou limitação da propriedade do FII sobre tal imóvel, transferência essa que se dará mediante a respectiva lavratura e registro da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel AT2 no Cartório de Registro de Imóveis competente, tendo o FII como comprador e novo proprietário (“Registro Escritura”);

(viii) Aprovação da alteração da “Cláusula Quinta – Excussão e Cobrança” do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo, além do procedimento de excussão já existente, um novo procedimento prevendo a simplificação da execução das Cotas do FII alienadas fiduciariamente em garantia dos CRI até a conclusão do Registro Escritura, cuja redação passará a vigorar conforme abaixo, observado que após o Registro Escritura a cláusula original voltará a ser a única vigente, de forma automática, sem que seja necessária a realização de novo aditamento:

“5.1. Execução. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures e deste instrumento, e exercer, adicionalmente, todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento, todos

os direitos e ações de acordo com as leis brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV do Código Civil.

5.1.1. Na hipótese prevista acima, a Fiduciária poderá executar a presente Garantia sem a obrigação de demandar o cumprimento e sem a necessidade de apresentação, protesto, aviso e/ou notificação de qualquer espécie aos Cotistas ou a qualquer outra pessoa (exceto por aquelas eventualmente previstas no presente instrumento).

5.1.2. Os Cotistas neste ato autorizam o Administrador a realizar todos os atos aplicáveis para excussão desta Garantia, e expressamente assumem a obrigação de não vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Cotas Oneradas, no todo ou em parte sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado.

5.2 Venda de Participações. Caso seja verificado, pela Fiduciária, a não ocorrência tempestiva da transferência da propriedade plena e integral do Imóvel AT2 ao FII, sem qualquer forma de ônus, restrição ou limitação da propriedade do FII sobre tal imóvel, transferência essa que se dará mediante a respectiva lavratura e registro da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel AT2 tendo como o FII como comprador e novo proprietário ("Registro Escritura"), , as Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas e a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Cotas Oneradas, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Cotas Oneradas, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil. Após a comprovação tempestiva do Registro Escritura à Fiduciária, o qual deverá ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data, renovável uma única e sucessiva vez por igual período, esta disposição não será mais aplicável e a excussão da presente garantia deverá seguir os procedimentos estabelecidos nas Cláusulas seguintes abaixo.

5.3. Leilões. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1., após a verificação pela Fiduciária da realização do Registro Escritura, em caso de excussão da presente garantia, a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar as Cotas Oneradas, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da sede do Administrador.

5.3.1. Não será aceito lance em valor inferior àquele das Cotas Oneradas determinado pelo Administrador no fechamento dos mercados do dia anterior ao primeiro leilão, somadas as Despesas do Leilão.

5.3.2. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados neste instrumento, deverá transmitir a propriedade das Cotas Oneradas ao licitante vencedor, se houver.

5.3.2. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá aos Fiduciantes a importância que sobejar o valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

5.4. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor atribuídos às Cotas Oneradas nos termos da Cláusula 5.3.1, somadas as Despesas do Leilão, as Cotas Oneradas serão ofertadas em segundo público leilão.

5.4.1. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao saldo das Obrigações Garantidas, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento do referido valor, a Fiduciária entregará aos Fiduciantes a importância que eventualmente sobejar o valor das Obrigações Garantidas, líquido das Despesas do Leilão.

5.5. Venda das Cotas Oneradas. Após a verificação pela Fiduciária da realização do Registro Escritura, em caso de excussão da presente garantia, não sendo realizada a alienação das Cotas Oneradas na forma das Cláusulas 5.3. e 5.4., a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Cotas Oneradas, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura, sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Cotas Oneradas, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.”

(ix) Aprovação da inclusão, na Escritura de Emissão de Debêntures (BSD) e no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, de permissão para a venda à vista do Imóvel AT2 pelo FII, desde que sejam observados os seguintes critérios: (a) a Securitizadora conste como interveniente quitante no instrumento a ser celebrado para a formalização da venda do Imóvel AT2; (b) os recursos a serem pagos pela venda sejam destinados, integralmente, para a Conta do Patrimônio Separado; e (c) o valor da venda, líquido dos respectivos custos, seja suficiente para a quitação integral dos CRI, conforme redação abaixo:

*“As Partes concordam que será permitida a realização de qualquer forma de comercialização ou venda à vista do imóvel objeto da matrícula nº 64.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP (“**Imóvel AT2**”), desde que sejam observados os seguintes critérios: (a) a Securitizadora conste como interveniente quitante no instrumento a ser celebrado para a formalização da venda do Imóvel AT2; (b) os recursos a serem pagos pela venda sejam destinados, integralmente, para a Conta do Patrimônio Separado; e (c) o valor da venda, líquido dos respectivos custos, seja suficiente para a quitação integral dos CRI.”*

(x) Aprovação da exclusão da previsão de Prêmio de Pagamento Antecipado dos Documentos da Operação, de modo que, a partir desta data a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo não incidirão em qualquer prêmio, multa ou encargo;

(xi) Aprovação da exclusão da previsão de utilização de recursos excedentes oriundos dos Direitos Creditórios, Distribuições das Cotas Oneradas e dos Rendimentos depositados na Conta do Patrimônio Separado para a amortização extraordinária compulsória das Debêntures, com a consequente exclusão das Cláusulas 5.9.1 e 5.9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), observado que as demais mecânicas referentes ao LTV e ao Índice de Cobertura Mínimo serão mantidas; e

(xii) Autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, incluindo a contratação de assessor legal para a formalização de aditamentos e ajustes nos Documentos da Operação, às custas das Devedoras, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo de outros ajustes formais ou procedimentais que se façam necessários.

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. CONSIDERAÇÕES INICIAIS: Inicialmente, 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.

8. DELIBERAÇÕES: 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam na presente ata que (i) verificaram que consta em extrato emitido pela B3 outros investidores como detentores do percentual de 30,09 (trinta inteiros e nove centésimos por cento) dos CRI 1, além dos Titulares dos CRI presentes nesta assembleia, porém, conforme comprovado por um dos Titulares dos CRI que, na data atual, não

consta em referido extrato como detentor dos CRI, sendo certo que estes investidores apenas constam no extrato em razão de operação compromissada realizada por este Titular com a sua posição; e (ii) o respectivo Titular atestou ao Agente Fiduciário e à Emissora, que possui todos os direitos de votos do referido CRI objeto da operação compromissada.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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 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 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.

9.5. 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.

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

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

10. 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, 24 de junho de 2026.

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