



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

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 160ª, 161ª, 162ª, 163ª, 164ª, 165ª, 166ª, 167ª, 168ª, 169ª, 170ª e 171ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 29 de janeiro de 2026, às 09:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”) e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela **RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Investidores representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido) (“Assembleia”).
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos detentores dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), nos termos da cláusula 13.7.4, do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 160ª, 161ª, 162ª, 163ª, 164ª, 165ª, 166ª, 167ª, 168ª, 169ª, 170ª e 171ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)”*, celebrado em 13 de janeiro de 2021, conforme aditado em 26 de janeiro de 2021 e em 08 de abril de 2021 (“Termo de Securitização”), artigos 71, § 2º e 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”) e do artigo 28, Parágrafo único, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
3. **PRESENÇA E QUÓRUM:** Representantes (i) de 100% (cem por cento) dos detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 160ª, 161ª, 162ª, 163ª, 164ª, 165ª, 166ª, 167ª, 168ª, 169ª, 170ª e 171ª Séries da 4ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização) (“CRI” e “Investidores”, respectivamente), conforme lista descrita no Anexo I desta ata; da (ii) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; e (iv) da **AGINAN INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.457.401/0001-91 (“Devedora”)
4. **MESA:** Presidente: Mauricio de Oliveira Almeida e Secretária: Gabriela Argeu Barreto.
5. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

Considerando que:

- (i) A Emissão teve o seu vencimento ordinário em 20 de janeiro de 2026;



- (ii) A Devedora encontra-se inadimplente quanto às suas obrigações pecuniárias referente ao pagamento do saldo devedor, bem como, em relação as demais obrigações descritas no Anexo III da presente ata.

6. **ORDEM DO DIA:** Em conjunto, deliberar sobre:

a) A não incidência dos Encargos Moratórios a partir da Data de Vencimento até 20 de fevereiro de 2027 ("Período de Dispensa dos Encargos"), referente ao inadimplemento da Devedora pelo não pagamento do saldo devedor da CCB e, consequentemente do CRI, na respectiva Data de Vencimento, de modo que após o encerramento do Período de Dispensa dos Encargos, os Encargos Moratórios voltarão a incidir a partir da data deste encerramento;

b) Sustação de correção monetária (IPCA) a partir da Data de Vencimento até 20 de fevereiro de 2027 ("Período de Dispensa da Atualização"), de modo que a partir do encerramento do Período de Dispensa da Atualização, a correção monetária voltará a incidir a partir da data deste encerramento;

c) A realização de amortização extraordinária sem financeiro da CCB e, consequentemente dos CRI, no montante total de até R\$ 4.418.176,70 (quatro milhões, quatrocentos e dezoito mil, cento e setenta e seis reais e setenta centavos) ("Amortização Extraordinária"), a ser paga por meio de instrumento de dação em pagamento, a ser celebrado entre a Devedora e os Titulares dos CRI, com participação da Emissora, nos termos dos artigos 356 e seguintes da Lei nº10.406/2002 ("Código Civil") e da alínea "b", do item "iv" do artigo 25 da Resolução CVM 60, com a finalidade de recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos imóveis descritos no Anexo II desta ata ("Imóveis Dação em Pagamento"), de propriedade da Devedora ("Dação em Pagamento"). Ressalta-se que a transferência dos Imóveis Dação em Pagamento ocorrerá para os Titulares dos CRI, com a ciência da Emissora, sendo certo que, a Amortização Extraordinária somente ocorrerá após a lavratura e registro da escritura pública de Dação em Pagamento no Registro Geral de Imóveis competente ("RGI");

d) A transferência dos recursos constantes na Conta Centralizadora, no Fundo de Reserva e no Fundo de Dação, que totalizam o montante de R\$ 7.155,87 (sete mil, cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) ao Fundo de Despesas, para o custeio das despesas necessárias à eventual excussão das garantias da Emissão, incluindo mas não se limitando, ao pagamento das despesas ordinárias da Emissão, a contratação de prestadores de serviço e eventuais despesas decorrentes de seus serviços, honorários advocatícios, pagamento das despesas para a formalização e efetivação da Dação em Pagamento, ITBI, IPTU, taxas condominiais, emolumentos cartoriais, taxas, custas processuais e qualquer outra despesa que se faça necessário para a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI. Sendo certo que, após a transferência dos recursos constantes nos Fundos, estes serão extintos; e estabelecendo-se um limite máximo de R\$ 2.000.000,000 (dois milhões de reais) ("Limite Máximo Fundo de Despesas"), devendo a Emissora, prosseguir com uma amortização extraordinária da CCB e, consequentemente do CRI, com eventuais recursos oriundos da carteira ativa dos Direitos



Creditórios decorrentes do Empreendimento (conforme definidos no TS) que excedam o Limite Máximo Fundo de Despesas; e

e) A contratação pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, de qualquer prestador de serviços com objetivo de realizar a negociação e cobrança dos direitos creditórios oriundos da carteira ativa dos Direitos Creditórios decorrentes do Empreendimento (conforme definidos no TS), conforme relatório enviado mensalmente pelo *Servicer*. Sendo certo que o pagamento do respectivo prestador de serviços ocorrerá da seguinte forma: (i) uma remuneração mensal fixa até o limite de contratação de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), conforme instrumento a ser celebrado entre a Devedora e o prestador de serviços e (ii) comissionamento por êxito vinculada a de 4,5% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) calculados sobre o valor do crédito recuperado por este prestador.

7. **CONSIDERAÇÕES INICIAIS:** Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores, assim como a Emissora questionou ao Agente Fiduciário e aos Investidores, 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 Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115, § 1º da Lei 6404/76, bem como o artigo 32 da Resolução CVM 60, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

8. **DELIBERAÇÕES:** Após examinar as matérias constantes da ordem do dia, os Investidores representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, por unanimidade, sem qualquer restrição, voto contrário ou abstenção, **aprovaram** integralmente a matéria descrita nos itens constantes na Ordem do Dia.

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

9. **DISPOSIÇÕES FINAIS:**

9.1. Todos os termos utilizados ou iniciados em letra maiúscula que não foram aqui definidos ou alterados tem o sentido a eles atribuído no Termo de Securitização, nos Anexos a essa ata de Assembleia, e nos demais Documentos da Operação.

9.2. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Investidores são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reiteram que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos em que venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, desde que em estrita observância às decisões tomadas pela comunhão dos Investidores. Assim, reforçam que os Investidores são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos em 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 a eles atribuídas no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

9.3. O Agente Fiduciário informa aos Investidores que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, inclusive, mas não se limitando, o risco de crédito decorrente (a) dispensa dos encargos moratórios e da atualização monetária durante o período indicado acima; (b) da eventual diminuição da Garantias, podendo gerar desenquadramento e/ou insuficiência em relação ao saldo devedor remanescente dos CRI; e (c) da impossibilidade de recuperação dos custos e despesas eventualmente antecipado, incluindo, os custos do prestador de serviço indicado acima, ocasião na qual, será de responsabilidade exclusiva dos Titulares dos CRI.

9.4. Os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da qualificação e assinaturas dos Investidores, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9.5. As Partes 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 pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

10. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a presente assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 29 de junho de 2026.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



(Página de assinaturas 1/2 da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 160ª, 161ª, 162ª, 163ª, 164ª, 165ª, 166ª, 167ª, 168ª, 169ª, 170ª e 171ª Séries da 4ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação da Virgo Companhia de Securitização), realizada em 29 de junho de 2026.)

Mesa:

Nome: Mauricio de Oliveira Almeida
CPF: 018.897.081-94
Presidente

Assinado por:

B1D20BD99825418

Nome: Gabriela Argeu Barreto
CPF: 366.664.908-43
Secretária

RIZA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Assinado por:

13784EDBA67B451

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Assinado por:

1788CB26CF3F45E

Nome: Anna Carolina Lopes de Menezes
CPF n.º: 423.589.478-14

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Tania Regina Tritapepe
CPF: 291.328.958-44

DocuSigned by:

475C73FAE33045D...

Nome: Andrey Atie
CPF: 470.229.748-10

AGINAN INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO DE IMÓVEIS LTDA.
Devedora

Nome: Celso Minoru Tokuda
CPF: 007.985.248-39
E-mail: minoru.tokuda@gmail.com