

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

MATERIAL DE APOIO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

A RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) ("Securitizadora") apresenta o material de apoio para a Assembleia Especial de Titulares de Certificados Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 275ª Emissão da Securitizadora ("Assembleia"), a ser realizada em **22 de julho de 2026 às 15:00 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) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 6.1.1, item (viii) do Termo de Emissão e da Cláusula 6.4.1, item (viii) do Termo de Securitização, caracterizado pela ausência da comprovação da Destinação de Recursos de forma semestral em estrito cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 3.5 e seguintes do Termo de Emissão e 2.8.3 do Termo de Securitização, em outubro de 2025 até a presente data;
- (ii) Caso aprovada pela sustação dos efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, conforme matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 22 de outubro de 2026, para envio dos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos;
- (iii) A não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 6.1.2, item (xiii) do Termo de Emissão e Cláusula 6.4.2, item (xiii) do Termo de Securitizadora, caracterizado pelos descumprimentos das obrigações não pecuniárias pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme elencadas no Anexo II ("Obrigações não pecuniárias") do Material de Apoio;
- (iv) A não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6.1.2, item (i) do Termo de Emissão 6.4.2, item (i) do Termo de Securitização, caracterizado pelo descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária, qual seja, o pagamento da Remuneração das

Notas Comerciais referente aos meses de abril de 2026 e junho de 2026. De modo que o valor não pago será incorporado ao Saldo Devedor das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, com a dispensa dos Encargos Moratórios;

(v) Caso aprovado pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, aprovar a concessão do prazo adicional de 90 (noventa) dias, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 22 de outubro de 2026, para envio das Obrigações não pecuniárias; e

(vi) Caso a Devedora não proceda com o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais em 20 de julho de 2026, conforme previsto no Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais, a não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6.4.2, item (i) do Termo de Securitização.

Com relação aos demais itens, a Emissora informa que não há material de apoio a ser apresentado. O assunto será discutido em assembleia.

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, 02 de julho de 2026.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)

ANEXO I*Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza Sec*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A)
CNPJ 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

MANIFESTAÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 275ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (“CRI”), A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 22 DE JULHO DE 2026 ÀS 15:00 HORAS, DE FORMA EXCLUSIVAMENTE REMOTA E ELETRÔNICA ATRAVÉS DA PLATAFORMA MICROSOFT TEAMS, CONFORME RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 (“RESOLUÇÃO CVM 60”), OU, AINDA, EM EVENTUAL SEGUNDA CONVOCAÇÃO E/OU EVENTUAIS REABERTURAS.

Nome/Razão Social do Titular do <u>CRI</u> :	
CPF/CNPJ do Titular do <u>CRI</u> :	
E-mail do Titular do <u>CRI</u> :	
Telefones para Contato:	

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

(i) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 6.1.1, item (viii) do Termo de Emissão e da Cláusula 6.4.1, item (viii) do Termo de Securitização, caracterizado pela ausência da comprovação da Destinação de Recursos de forma semestral em estrito cumprimento da obrigação prevista na Cláusula 3.5 e seguintes do Termo de Emissão e 2.8.3 do Termo de Securitização, em outubro de 2025 até a presente data;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

(ii) Caso aprovada pela sustação dos efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, conforme matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 22 de outubro de 2026, para envio dos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos;

[] APROVAR [] REJEITAR [] ABSTER-SE

(iii) A não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 6.1.2, item (xiii) do Termo de Emissão e Cláusula 6.4.2, item (xiii) do Termo de Securitizadora, caracterizado pelos descumprimentos das obrigações não pecuniárias pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme elencadas no Anexo II ("Obrigações não pecuniárias") do Material de Apoio;

☐] APROVAR ☐] REJEITAR ☐] ABSTER-SE

(iv) A não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6.1.2, item (i) do Termo de Emissão e Cláusula 6.4.2, item (i) do Termo de Securitização, caracterizado pelo descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária, qual seja, o pagamento parcial da Remuneração das Notas Comerciais referente aos meses de abril de 2026 e junho de 2026. De modo que o valor não pago será incorporado ao Saldo Devedor das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, com a dispensa dos Encargos Moratórios;

☐] APROVAR ☐] REJEITAR ☐] ABSTER-SE

(v) Caso aprovado pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, aprovar a concessão do prazo adicional de 90 (noventa) dias, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 22 de outubro de 2026, para envio das Obrigações não pecuniárias; e

☐] APROVAR ☐] REJEITAR ☐] ABSTER-SE

(vi) Caso a Devedora não proceda com o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais em 20 de julho de 2026, conforme previsto no Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais, a não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6.4.2, item (i) do Termo de Securitização.

☐] APROVAR ☐] REJEITAR ☐] ABSTER-SE

O Titular do CRI se enquadra em 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 deliberação CVM nº 642/2010 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

☐] Sim ☐] Não

Caso a Assembleia Geral venha a ser justificadamente não instalada, adiada ou suspensa, o Titular do CRI, abaixo assinado, concorda que a presente Instrução de Voto poderá ser considerada para aprovação do adiamento ou suspensão, desde que o conteúdo das deliberações e manifestações de voto previstas neste documento não tenha sido alterado.

[] Sim [] Não

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.

Razão Social do Gestor/Administrador do Fundo:	
CNPJ do Gestor/Administrador do Fundo:	
Nome do Signatário:	
CPF 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 Especial de Titulares de Certificados Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 275ª 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("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 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: procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia.

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.



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

.....

ANEXO II

Lista de Pendências

Ação: Recomposição do Fundo de Reserva

Nos termos da Cláusula 2.7 do Termo de Securitização e da Cláusula 4.7.1 do Termo de Emissão

Ação: Destinação de Recurso nos termos do Anexo II deste Termo de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período, acompanhado (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma; e (iii) em ambos os casos acima de cópia de outros documentos relacionado ao Imóvel que demonstrem a precisa descrição da Destinação Futura aos Imóvel no respectivo semestre e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. (“Documentos Comprobatórios”); 3.5.3. A comprovação da Destinação Futura será realizada semestralmente, por meio da apresentação pela Emitente ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão ao pagamento da Destinação Futura, nos termos do Anexo II deste Termo de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período, acompanhado (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma; e (iii) em ambos os casos acima de cópia de outros documentos relacionado ao Imóvel que demonstrem a precisa descrição da Destinação Futura aos Imóvel no respectivo semestre e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. (“Documentos Comprobatórios”).

Vencimento: 31/10/2025 - até a presente data.

Ação: Notificações aos Adquirentes

2.2.2. A ciência dos Adquirentes cuja cobrança é realizada por meio de depósitos bancários ou qualquer outro meio de pagamento se dará por meio da notificação de tais Adquirentes, contendo o saldo devedor do respectivo Contrato de Compra e Venda, nos moldes do Anexo II. A Fiduciante deverá comprovar à Securitizadora que realizou todas as 13 as notificações previstas aqui (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Adquirente ou por meio de “Aviso de Recebimento”) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI, conforme o caso.

Vencimento: 21/07/2025 – até a presente data.

Ação: Envio dos Balancetes Trimestrais da Emitente

7.1. Obrigações da Emitente e do Avalista: A Emitente e/ou o Avalista, conforme o caso, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão, adicionalmente se obriga a: (a) (I) em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social a cópia dos balancetes trimestrais da Emitente;

Vencimento: 14/08/2025, 14/11/2025 e 14/02/2026 – até a presente data.

Ação: Envio do relatório da Monitor Imobiliário Ltda. para fins de aferição do primeiro valor de avaliação do Imóvel

2.1. (iii) Revisão do Valor de Venda do Imóvel: O valor de mercado das Unidades será apurado com base no valor das últimas vendas realizadas mediante relatório realizado pelo MONITOR IMOBILIARIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70 (“Agente de Monitoramento”) e encaminhado à Fiduciária, considerando os últimos 3 (três) meses desde a data de assinatura do presente Contrato para a aferição do primeiro Valor de Avaliação, ou, para as próximas aferições, desde a emissão do último relatório pelo Agente de Monitoramento, conforme o caso (“Valor de Avaliação Periódico”, quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, “Valor de Avaliação”).

Vencimento: 19/08/2025 – até a presente data.

Ação: Aditamento semestral para atualização do Anexo I

1.6. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a Atualização das Unidades Objeto da Cessão Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato, nos moldes do Anexo IV, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, serão aditados semestralmente, caso necessário, por solicitação da Fiduciante, para alterar o Anexo I e refletir atualizações nas vendas das Unidades, cujos direitos creditórios são objeto da presente Cessão Fiduciária, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão e do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, em razão da integral quitação do preço de aquisição das Unidades pelos respectivos Adquirentes (“Unidades Quitadas”), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas.

Vencimento: 17/12/2025 - até a presente data.

Ação: Envio do IR dos Avalistas 1 e 2 [Leonardo Gabriel Generoso Iannuzzo e Julio César Generoso Iannuzzo e]

Contrato de origem - Nota Comercial - 7.1. Obrigações da Emitente e do Avalista: (III) em até o 150º (centésimo quinquagésimo) dia contado do encerramento do exercício social, em caso de Avalistas pessoas físicas, cópia da declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado.

Vencimento: 31/03/2026 - até a presente data.

Ação: Envio de Declaração atestando: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emitente perante à Credora e ao Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emitente; Contrato de origem.

Nota Comercial - 7.1. Obrigações da Emitente e do Avalista: (IV) declaração dos representantes legais da Emitente, na forma de seu contrato social, e do Avalista, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emitente perante à Credora e ao Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emitente.

Vencimento: 31/03/2026 - até a presente data.