

São Paulo, 14 de julho de 2026.

FATO RELEVANTE

A **RIZA SECURITIZADORA S.A.** (atual denominação social de **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, em Série Única ("**CRI**" e "**Emissão**"), lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial a ser Adquirido Sob Encomenda com Reforma Substancial e Outras Avenças – Built-to-Suit, celebrado em 30 de dezembro de 2022 e posteriormente aditado ("**Contrato de Locação**"), relativo ao imóvel situado na Avenida Angélica, nº 2.029, Consolação, São Paulo/SP ("**Imóvel**"), cedidos por **TELLUS HEALTHCARE & MIXED-USE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.176/0001-07, na qualidade de cedente e locadora ("**Cedente**", "**Locadora**" ou "**Tellus**"), e devidos por **CENTRO PAULISTA DE ONCOLOGIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 52.164.662/0014-15, na qualidade de locatária ("**Locatária**" ou "**Oncoclínicas**"), vem informar aos titulares de CRI ("**Titulares de CRI**") e ao mercado em geral o quanto segue.

Em 17 de junho de 2026, a Locadora notificou extrajudicialmente a Locatária em razão do inadimplemento do aluguel vencido referente ao mês de maio de 2026, no valor total de R\$ 875.259,75 (oitocentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e nove reais e setenta e cinco centavos), já incluídos os encargos moratórios, tendo a Locadora verificado, ainda, inadimplemento de natureza não pecuniária relativo à não renovação do Seguro Patrimonial vinculado à operação. Tais inadimplementos foram levados ao conhecimento da Securizadora por meio da notificação de 10 de julho de 2026 adiante referida.

Em 29 de junho de 2026, a Locatária encaminhou à Locadora notificação por meio da qual comunicou a pretensão de rescisão antecipada do Contrato de Locação, com alegados efeitos imediatos, conforme a Cláusula 15.1, alínea "b", do Contrato de Locação, reconhecendo, na oportunidade, débito de aluguéis e encargos vencidos e indicando, a título de multa por rescisão antecipada, cumulativamente, os valores de R\$ 5.773.295,40 (cinco milhões, setecentos e setenta e três mil, duzentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos) e de R\$ 70.201.597,67 (setenta milhões, duzentos e um mil, quinhentos e noventa e sete reais e sessenta e sete centavos), este correspondente a 100% (cem por cento) do aluguel vigente pelo prazo remanescente do Contrato de Locação, descontado à taxa SELIC ("**Notificação de Rescisão**").

Em 10 de julho de 2026, a Securizadora recebeu da Locadora notificação por meio da qual: **(i)** deu ciência dos referidos inadimplementos e da Notificação de Rescisão; **(ii)** declarou expressamente que **não anuiu** com a pretendida rescisão antecipada, tampouco renunciou a quaisquer direitos, permanecendo a exigir o cumprimento integral das obrigações contratuais; **(iii)** solicitou a atuação em conjunto da Securizadora para o acionamento do Seguro de Fiança Locatícia junto à Pottencial Seguradora S.A.; e **(iv)** solicitou que a Securizadora se abstenha de declarar, neste momento, os eventos de recompra compulsória e/ou multa indenizatória e convoque Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a concessão de dispensa temporária (*waiver*).

A Securizadora esclarece que a pretendida rescisão unilateral comunicada pela Locatária é objeto de controvérsia e não foi objeto de anuência pela Locadora, que segue exigindo o adimplemento integral das obrigações locatícias, incluindo os aluguéis e a multa compensatória devida nos termos do

Contrato de Locação. Nos termos do Contrato de Locação, a rescisão antecipada e a devolução do Imóvel sujeitam-se a procedimentos e condições próprios, quais sejam: **(i)** o caráter uno e indivisível da locação, insuscetível de rescisão parcial (Cláusula 1.2.1 do Contrato de Locação); **(ii)** o aviso prévio de, no mínimo, 6 (seis) meses, permanecendo a Locatária responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos ao longo de tal período, independentemente da ocupação do Imóvel (Cláusula 15.1 do Contrato de Locação); **(iii)** o pagamento da multa compensatória por rescisão antecipada, correspondente a 100% (cem por cento) dos aluguéis vincendos pelo prazo remanescente, descontados à taxa SELIC (Cláusula 15.1, alínea “b”, do Contrato de Locação, na forma do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91); e **(iv)** o rito de devolução do Imóvel mediante Vistoria Prévia de Devolução, execução de eventuais reparos e Vistoria Final de Devolução, com a subsequente entrega das chaves e quitação das obrigações locatícias (Cláusulas 15.4 e seguintes do Contrato de Locação); de modo que a comunicação unilateral com alegados efeitos imediatos, não anuída pela Locadora, não opera a extinção automática do Contrato de Locação nem dos Créditos Imobiliários, que permanecem devidos e exigíveis. A Securitizadora, na qualidade de única beneficiária dos Seguros vinculados à operação, adotará as providências necessárias à preservação dos Créditos Imobiliários e das garantias da Emissão, incluindo a atuação para o acionamento e a preservação da cobertura do Seguro de Fiança Locatícia.

Diante do exposto, e com o objetivo de preservar o lastro e o fluxo de pagamentos dos CRI, a Securitizadora informa que convocará Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar, entre outras matérias, sobre: **(i)** a concessão de dispensa temporária (*waiver*) à Cedente, para que a pretendida rescisão não configure evento de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou de multa indenizatória, nos termos das Cláusulas 8.3 e 8.5 do Termo de Securitização; **(ii)** a concessão de dispensa temporária quanto à não renovação do Seguro Patrimonial; **(iii)** a autorização para a realocação do Imóvel a novo locatário, permanecendo a Cedente obrigada, durante o período da dispensa temporária, a honrar integralmente o fluxo de pagamentos dos CRI e, caso não obtenha êxito, a realizar a recompra integral dos CRI; e **(iv)** a autorização para a amortização extraordinária dos CRI com os recursos eventualmente recebidos da execução do Seguro de Fiança Locatícia. O respectivo edital de convocação será oportunamente divulgado aos Titulares de CRI, com a antecedência regulamentar, no site da Securitizadora (www.rizasec.com) e nos demais canais aplicáveis.

A Securitizadora reforça que continuará acompanhando o tema de forma diligente, mantendo os Titulares de CRI e o mercado devidamente informados acerca de quaisquer fatos adicionais que venham a ser considerados relevantes, em observância à regulamentação aplicável.

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas aqui não definidos possuem o significado a eles atribuído no Termo de Securitização da Emissão.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

RIZA SECURITIZADORA S.A.

Fausto Assis
Diretor Executivo