

RIZA SECURITIZADORA S.A.
(ATUAL 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 187ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO).

REALIZADA EM 20 DE JULHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: em 20 de julho de 2026, às 15:00 horas, de forma integralmente digital, através da plataforma de comunicação Microsoft Teams 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) ("Emissora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900 ("Assembleia").

2. MESA: Presidente: Leonardo Meneguetti; Secretária: Isabela Hermogenes.

3. CONVOCAÇÃO: A convocação foi realizada por meio de edital de primeira convocação, publicado no dia 29 de junho de 2026 na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, nos termos da Cláusula 15.3 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 187ª (centésima octogésima sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 02 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização").

4. PRESENÇA: Presentes: (i) representantes dos titulares de 86,63% (oitenta e seis inteiros e sessenta e três centésimos por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Titulares de CRI"); (ii) representantes da Emissora; e (iii) representantes da **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); (iv) **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 30.934.544/0001-91 ("Devedora"); e (v) **HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39, neste ato

representado por sua administradora, Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, CNPJ/MF nº 07.253.654/0001-76 ("HDOF FII").

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(a) Ratificar a cisão parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Devedora"), nos termos da ata de assembleia geral extraordinária, realizada em 30 de abril de 2026, conforme constante do Anexo II do Material de Apoio da presente assembleia ("Anexo II"), com a transferência das unidades autônomas alienadas fiduciariamente no âmbito da emissão, quais sejam, (i) o Escritório nº 21, através Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, lavrado pelo 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo em 03/10/2024, e aditada em 17/07/2025; e (ii) Escritório nº 121, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11/12/2025, ambos celebrados entre a Devedora e a Securitizadora ("Cisão Parcial", "Escritura de Alienação Fiduciária", e "Contrato de Alienação Fiduciária", respectivamente), para o HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39 ("HDOF FII"), sem ensejar Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.2 (c) do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), e Cláusula 8.2.2.2 (c) do Termo de Securitização, ficando justo e acertado que, considerando a consequente assunção, pelo HDOF FII, das obrigações oriundas da Escritura de Alienação Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária, os referidos instrumentos deverão ser aditados, em conjunto com os demais Documentos da Operação, de forma a contemplar o novo garantidor, com a manutenção das obrigações da atual Devedora nos demais Documentos da Operação.

(b) Caso aprovado o item (a) acima, ratificar a celebração pela Emissora, a Devedora e HDOF FII do termo de anuência conforme constante do Anexo III do Material de Apoio da presente assembleia ("Anexo III"), a ser apresentado ao

Registro de Imóveis competente, para formalização da Cisão Parcial.

6. CONSIDERAÇÕES INICIAIS: O Agente Fiduciário e a Emissora questionaram à Emissora e os Titulares dos 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, 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, sendo informado pelo Titular do CRI, mencionado no item 8.1 abaixo, a existência do conflito, sendo excluído para fins de cômputo de quórum.

7. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, restou deliberado:

Quanto ao item (a) da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 86,63% (oitenta e seis inteiros e sessenta e três centésimos por cento) dos CRI em Circulação, sem voto contrário ou abstenção, **aprovaram** ratificar a Cisão Parcial, com a transferência das unidades autônomas alienadas fiduciariamente no âmbito da Emissão, descritas no item (a) acima, para o HDOF FII, ficando justo e acertado que, considerando a consequente assunção, pelo HDOF FII, das obrigações oriundas da Escritura de Alienação Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária, os referidos instrumentos deverão ser aditados, em conjunto com os demais Documentos da Operação, de forma a contemplar o novo garantidor, com a manutenção das obrigações da atual Devedora nos demais Documentos da Operação.

Quanto ao item (b) da Ordem do Dia, considerando a aprovação do item (a) da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 86,63% (oitenta e seis inteiros e sessenta e três centésimos por cento) dos CRI em Circulação, sem voto contrário ou abstenção, **aprovaram** ratificar a celebração pela Emissora, a Devedora e HDOF FII do termo de anuência conforme constante do Anexo III do Material de Apoio da presente assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. A Emissora consigna na presente ata que (i) verificou que consta em extrato emitido pela B3 outro investidor como detentor do percentual de 62,36% (sessenta e dois inteiros e trinta e seis centésimos por cento) dos CRI, conforme comprovado por um dos Titulares dos CRI que, na data da publicação do edital de convocação, não consta em referido extrato como detentor dos CRI, sendo certo que este investidor

apenas consta no extrato em razão de operação compromissada realizada por este Titular com a sua posição; e (ii) o respectivo Titular à Emissora, que possui todos os direitos de votos do referido CRI objeto da operação compromissada. Ainda, consignam que o Titular dos CRI está excluído dos CRI em Circulação, conforme definido no Termo de Securitização.

8.2. O Agente Fiduciário informou aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI.

8.3. A Emissora consigna que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

8.4. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer que todos os atos aqui deliberados serão tomados pela Emissora, em observância às orientações e deliberações dos investidores descritas nesta assembleia, razão pela qual os investidores assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências perante a Emissora, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo o Agente Fiduciário integralmente indene e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, exceto em relação as suas obrigações assumidas previamente.

8.5. Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Emissão, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade relacionada as matérias aprovadas.

8.6. A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada, pela Emissora, a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

8.7. Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

8.8. A Emissora atesta que a presente assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações previstos na Resolução CVM nº 60.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada eletronicamente pelos participantes.

São Paulo, 20 de julho de 2026.

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