



RIZA SECURITIZADORA S.A.
(ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.)
CNPJ nº 08.769.451/0001-08

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 106ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.)

REALIZADA EM 21 DE JULHO DE 2026.

-
- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 21 dias do mês de julho de 2026 às 09 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM 60") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela **RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização S.A.)** ("Emissora"), localizada na capital do estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900.
 - 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão da Emissora em circulação, nos termos da cláusula 13.7.3, do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação de Isec Securitizadora S.A.)", celebrado em 23 de setembro de 2020 ("Termo de Securitização"), e aditado posteriormente, e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 ("Emissão", "CRI" e "Titulares do CRI", respectivamente).
 - 3. PRESENÇA:** Presentes: (i) representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI conforme identificados no Anexo I da presete ata ("Anexo I"); (ii) representantes da Emissora; e (iii) representantes da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 ("Agente Fiduciário").
 - 4. MESA:** Presidente: *Caroline Siqueira Queiroz*; Secretária: Alan Couto de Jesus.
 - 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:



(i) A declaração do Vencimento Antecipado da CCB, e, consequentemente, dos CRI, na presente data, qual seja 21 de julho de 2026, nos termos da Cláusula 7.2 da CCB e 7.1.1 do Termo de Securitização, em razão da configuração dos seguintes Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 7.1, itens "(iv)" e "(v)", da CCB ("**Decretação de Vencimento Antecipado das CCB e dos CRI**"):

- a- não celebração de aditamento semestral para atualização da lista de direitos creditórios, conforme disposto na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, com vencimento em 23/03/2022, 23/09/2022, 23/03/2023, 22/09/2023, 22/03/2024, 23/09/2024, 21/03/2025 e 21/09/2025;
- b- Não envio, pela Devedora, da declaração anual de Adimplência conforme disposto na cláusula 7.1.1 da CCB, com vencimento em 31/01/2026;
- c- Comprovação da Destinação dos Recursos, descumprido desde 19 de março de 2023 até a data desta Assembleia;
- d- Não pagamento da Amortização Programada e Remuneração da CCB, e da Amortização Programada e Remuneração dos CRI, referente ao dia 15 de abril de 2026 e 17 de abril de 2026 ("**PMT Abril 2026**"), e 15 de maio de 2026 e 19 de maio de 2026 ("**PMT Maio 2026**"), e 17 de junho de 2026 ("**PMT Junho 2026**") e, quando mencionados em conjunto com a PMT Abril 2026 e a PMT Maio 2026, "**Inadimplementos Pecuniários**"), respectivamente, conforme cronograma constante no Anexo I do Termo de Securitização.

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, ratificar o saldo devedor conforme a seguir, sendo certo que os Encargos Moratórios serão incidentes sobre o saldo devedor desde o inadimplemento pecuniário ocorrido na PMT Abril de 2026:

- a – CCB em 21 de julho de 2026: R\$ 4.529.856,33 (quatro milhões, quinhentos e vinte nove mil e trinta e tres centavos); e
- b – CRI em 21 de julho de 2026: R\$ 4.529.856,33 (quatro milhões, quinhentos e vinte nove mil e trinta e tres centavos).

(iii) Caso aprovados os itens (i) e (ii) acima, autorizar a contratação do assessor legal Freitas Leite & Avvad Advogados ("**Assessor Legal**") para realizar a excussão/execução de todas as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), em benefício dos Titulares dos CRI, nos termos constantes do Anexo II desta Ata. Vale ressaltar que, em caso de aprovação deste item:

(i) enquanto os CRI estiverem vigentes, os honorários devidos ao Assessor Legal serão arcados pelos Titulares dos CRI mediante aporte de recursos na conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para cobertura dos honorários ordinários, bem como das despesas extraordinárias incorridas e comprovadas pelo Assessor Legal à Securitizadora; e (ii) após o encerramento dos CRI, quaisquer valores remanescentes ou novos honorários devidos ao



Assessor Legal deverão ser arcados exclusiva e diretamente pelos Titulares dos CRI, sem qualquer intermediação ou responsabilidade da Securitizadora;

(iv) Caso aprovados os itens (i), (ii) e (iii) acima, deliberar para que a Securitizadora, assessorada pelo Assessor Legal, prossiga com todas as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis para a execução do Imóvel Unificado objeto da matrícula nº 165.816, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos da Cláusula Quarta dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aditado posteriormente para prever a unificação dos Imóveis Alvo, com o encerramento das matrículas nºs 27.138 e 52.431 e abertura da matrícula correspondente ao Imóvel Unificado resultante da unificação dos Imóveis Alvo ("**Execução do Imóvel**"); sendo certo que: (i) o encerramento dos CRI estará condicionado ao pagamento, pelos Titulares dos CRI, de todas as despesas em aberto do Patrimônio Separado, mediante aporte de recursos na conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a liquidação integral de referidas despesas; e (ii) quaisquer despesas, custos, honorários ou ações judiciais que venham a ser incorridos ou imputados à Securitizadora em razão da execução ora autorizada e conduzida pelos Titulares dos CRI serão de responsabilidade exclusiva dos referidos Titulares, que se obrigam a arcar integralmente com tais despesas mediante apresentação, pela Securitizadora, dos respectivos comprovantes aos Titulares dos CRI;

(v) A realização de aporte pelos Titulares dos CRI no montante correspondente a R\$ 243.545,93 (duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos) para cobrir: (i) despesas ordinárias do patrimônio separado, conforme Anexo III contendo a discriminação das despesas, sendo certo que, em caso de despesas extraordinárias, a Securitizadora está autorizada a utilizar os recursos disponíveis para realizar os pagamentos ("**Despesas Ordinárias e Extraordinárias do PS**"); e (ii) os honorários advocatícios do Assessor Legal, conforme item (iii) desta Ordem do Dia;

(vi) Em caso de aprovação do item (i) desta Ordem do Dia, dispensar a Securitizadora de acompanhar todas as obrigações periódicas vincendas previstas nos Documentos da Operação, em razão da Decretação de Vencimento Antecipado das CCB e dos CRI, bem como a Execução do Imóvel; e

(vii) Alteração da Cláusula 11.5.4 do Termo de Securitização, para que passe a vigor a partir do mês de junho de 2026, com a seguinte redação:

"11.5.4. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora que impliquem na elaboração e revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente



Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração e revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, conforme tabela indicativa no link <https://rizasec.com/wpcontent/uploads/2026/02/hora-homem-2026.pdf>, sujeito a atualização monetária anual e demais condições verificadas na referida tabela; (ii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Riza Sec no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; (iii) estão incluídas até 03 (três) checagens mensais de índices de cobertura, calculados com base em informações fornecidas pela Cedente ou Servicer. Checagens adicionais serão cobradas à razão de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por índice; (iv) o fee de gestão abrange 01 (uma) liberação de recursos mensal à Cedente, excedentes serão cobrados à razão de R\$ 500,00 por liberação adicional; (v) o fee de emissão cobre até 03 (três) liquidações em até 30 dias da primeira. Liquidações adicionais serão cobradas à razão de R\$ 2.000,00 por evento; e (vi) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE.”

Antes das Deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI, bem como a Emissora questionou ao Agente Fiduciário 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 CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, 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.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias previstas na Ordem do Dia da presente Assembleia, em sua integralidade, foram deliberadas e aprovadas pelos Titulares dos CRI, sem quaisquer restrições ou ressalvas, sem voto contrário ou abstenção.

Em decorrência das aprovações, a Emissora, a Devedora e o Agente Fiduciário, bem como os seus representantes devidamente constituídos, estão autorizados a realizarem e celebrarem, às expensas da Devedora, todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que foi deliberado nos itens acima em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura desta ata de assembleia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:



7.1 O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/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, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

7.2 O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao aumento na exposição ao risco de crédito, em razão da: **(i)** eventual consecução inexistosa do procedimento de recuperação do crédito e Execução do Imóvel; **(ii)** eventual incapacidade de recuperação das despesas e custos porventura antecipados, em razão do processo de Execução do Imóvel; **(iii)** incapacidade financeira da Devedora.

7.3 As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos 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.

7.4 O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

7.5 Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e cientes de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima, sempre e quando observados os termos das referidas deliberações: (i) não ensejam e/ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado da Escritura de Emissão, Termo de Securitização e demais documentos, conforme aplicável; (ii) não ocasionaram e/ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida, nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e/ou (iii) não ensejam ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram ainda estarem plenamente de acordo com tais deliberações e cientes de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

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



informações societárias.

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

7.8 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.

7.9 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 2.200-2/2001, 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.

8. 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 pelos presentes.

São Paulo, 21 de julho de 2026.

[página deixada em branco intencionalmente]

[assinaturas nas próximas páginas]



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 106ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. (Atual denominação da Virgo Companhia de Securitização S.A.) realizada em 21 de julho de 2026).

Signed by:

Caroline Siqueira Queiroz

CA14FC620697425...

Caroline Siqueira Queiroz

CPF Nº: 395.694.528-03

Presidente

Assinado por:

Alan Couto de Jesus

4A97CBA6C1E1483...

Alan Couto de Jesus

CPF Nº: 308.153.318-00

Secretário

Assinado por:

Wellington José Paschoalli Filho

3607A93F245D4C9...

DocuSigned by:

Isabela Hermogenes

388606BBD2CA491...

RIZA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Wellington José Paschoalli Filho

Cargo: Procurador

CPF nº: 396.016.598-62

Isabela Hermogenes da Silva

Cargo: Procuradora

CPF nº: 115.277.917-69

Assinado por:

Paulo Henrique Resende Coutinho

84D7BB9E2DB844D...

Assinado por:

Rafael Toni

6A8E280CF8BC4A5...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Paulo Henrique Resende Coutinho

Cargo: Procuradora

CPF nº: 475.803.818-00

Rafael Toni

Cargo: Procurador

CPF nº: 383.115.638-70