



RIZA SECURITIZADORA S.A.

(atual denominação da Virgo Companhia de Securitização)

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

REALIZADA EM 29 DE JULHO DE 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de julho do ano de 2026, às 09 horas, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), de forma eletrônica, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido), coordenada pela da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900 ("Emissora" ou "Securitizadora").

2. PRESENÇA: Presentes os representantes **(i)** dos detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Circulação da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries da Emissora ("Titulares de CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme Anexo I da presente ata; **(ii)** da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** da Emissora.

3. MESA: Presidente: Pedro Ivo Bruder; Secretária: Maria Gabriela Vilani.

4. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença dos Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), do artigo 28, Parágrafo único, da Resolução CVM 60 e da Cláusula 13.4.4 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em Cinco Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Virgo Companhia de Securitização)*",

📍 Rua Gerivatiba, 207 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-030 | Edifício River One – Conjunto 162

🌐 www.rizasec.com.br



Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela XPEX II 03 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. e pela XPEX II 04 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.”, celebrado em 19 de abril de 2024 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado em 25 de abril de 2024, em 26 de abril de 2024, em 19 de novembro de 2024, em 19 de dezembro de 2025 e em 04 de fevereiro de 2026, (“Termo de Securitização”).

5. ORDEM DO DIA: Discutir e deliberar acerca das seguintes matérias:

(i) a autorização prévia para a alienação da totalidade das quotas de emissão da XPEX II 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 44.120.099/0001-30, e da XPEX II 04 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 44.075.848/0001-55 (“XPEX 04”), pelo XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“FII XPEX”) ao XP Logístico Prime Yield II Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 64.722.519/0001-66 (“FII XP Log Prime”); (b) a oneração ou constituição de gravames sobre as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), conforme aplicável, no âmbito de nova operação de securitização (“Novos CRI”), sem prejuízo da Liberação prevista abaixo e sem ensejar a configuração de evento que caracterize vencimento antecipado da Emissão quanto a tais atos, conforme previsão da Cláusula 7.1 (ix) do *“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da XPEX II 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”* celebrado entre a XPEX 03 e a Securitizadora em 19 de abril de 2024, conforme aditado (“Termo de Emissão das Notas Comerciais da XPEX 03”) e da Cláusula 7.1(ix) do *“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, Para Colocação Privada, da XPEX II 04 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”* celebrado entre a XPEX 04 e a Securitizadora em 19 de abril de 2024, conforme aditado (“Termo de Emissão das Notas Comerciais da XPEX 04”) e, em conjunto com o Termo de Emissão das Notas Comerciais da XPEX 03, os “Termos de Emissão” ou “Notas Comerciais”), sendo observado que os recursos oriundos da integralização dos Novos CRI serão integralmente direcionados para a realização do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, seguindo o disposto no item (iii) abaixo;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a liberação, em até 2 (dois) dias úteis da data de aprovação em Assembleia, das seguintes garantias dos CRI (“Liberação”): (a) alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da XPEX 03, outorgada pelo FII XPEX, nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”*, celebrado em 25 de abril de 2024 entre o FII XPEX, a Securitizadora, a XPEX 03 e a XPEX 04; e (b) alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da XPEX



04, outorgada pelo FII XPEX, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de abril de 2024 entre o FII XPEX, a Securitizadora, a XPEX 03 e a XPEX 04;

(iii) a autorização prévia para a realização do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Securitização), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, observando-se que a comunicação pela XPEX 03 e pela XPEX 04, à Securitizadora deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis em relação à data pretendida para realização do Resgate Antecipado Facultativo, com renúncia expressa: **(a)** à incidência do Prêmio (conforme definido nos Termos de Emissão) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série, da Terceira Série e da Quinta Série e sobre o Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais da Segunda Série e da Quarta Série, para realização do Resgate Antecipado Facultativo; **(b)** à apresentação de Proposta Vinculante de Venda de Ativos (conforme definido nos Termos de Emissão); e **(c)** ao prazo de antecedência mínimo de envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo previsto na cláusula 6.1.1. dos Termos de Emissão. Caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado dentro do Prazo de Resgate, a autorização ora tratada perderá automaticamente a validade;

(iv) Caso aprovado o item (iii) acima e condicionado ao pagamento integral do Resgate Antecipado Facultativo, a liberação das seguintes garantias dos CRI (“Liberação de Garantias”): **(a)** alienação fiduciária do Imóvel BSB (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de abril de 2024 entre a XPEX 03 e a Securitizadora, conforme aditado; **(b)** alienação fiduciária do Imóvel Contagem (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, lavrada em 07 de junho de 2024 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, às fls. 017, Livro 11.638; e **(c)** a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis oriundos de todos os contratos de locação do Imóvel BSB, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*”, celebrado em 14 de outubro de 2025 entre a XPEX 03 e a Securitizadora, conforme aditado;

6. CONSIDERAÇÕES INICIAIS: Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares de CRI 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 nº 94, de 20 de maio de 2022, que aprovou a consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), bem como ao artigo 32 da Resolução CVM 60, e ao art. 115, § 1º da Lei das Sociedades



por Ações, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7. DELIBERAÇÕES: --Após examinar as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, por unanimidade, sem qualquer restrição, voto contrário, ressalvas ou abstenção, **aprovaram** a integralidade das matérias da Ordem do Dia.

7.1. Em decorrência das aprovações acima, a Emissora, a XPEX 03, a XPEX 04 e o Agente Fiduciário estão autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia, bem como a autorização para ou retificação da, conforme o caso, prática de todos e quaisquer ajustes, atos necessários e/ou convenientes à realização, formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações acima, sendo certo que os documentos que formalizam as aprovações acima deverão ser celebrados em até 30 (trinta) Dias Úteis (conforme definido no Termo de Securitização) contados da presente data.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares de CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares de CRI. Assim, reforçam que os Titulares de CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos 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 atribuídas a eles nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) e na legislação aplicável.

8.2. O Agente Fiduciário informa aos Titulares de CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares de 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.

8.3. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas aqui empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta ata são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização.

8.4. A Emissora informa que a presente assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimentos para sua realização, conforme determina a regulamentação e legislação aplicáveis.

8.5. 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.

8.6. Os signatários 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.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que foi aprovada por todos os presentes e assinada pelo Sr. Presidente da Assembleia, Secretário, pelos representantes dos Titulares de CRI, pelo representante do Agente Fiduciário e pelos representantes da Emissora.

São Paulo, 29 de julho de 2026.

DocuSigned by:
Pedro Ivo Bruder
B19C4E7936F44DF...

Nome: Pedro Ivo Bruder
CPF: 319.737.768-04
Presidente

Assinado por:
Maria Vilani
62F7D46F8F604FE...

Nome: Maria Gabriela Vilani
CPF: 463.985.678-46
Secretária

[As demais assinaturas seguem nas próximas páginas]

* * * * *



[Página de assinatura da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries da Rita Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), realizada em 29 de julho de 2026].

RIZA SECURITIZADORA S.A.

(Emissora)

Assinado por:

GABRIEL DA SILVA TEMOTIO

D4F65EAA70D74DA...

Nome: Gabriel da Silva Temotio

Cargo: Procurador

Assinado por:

Anna Carolina Lopes de Menezes

1788CB26CF3F45E...

Nome: Anna Carolina Lopes de Menezes

Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Agente Fiduciário)

Assinado por:

Fernanda Shimura Perticari

493A0D84B3C1455...

Nome: Fernanda Shimura Perticarari

Cargo: Procuradora

Assinado por:

Rafael Toni

6A8E280CFCBC4A5...

Nome: Rafael Sotir Ferreira Toni

Cargo: Procurador