RIZA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

EDITAL DE PRIMEIRA CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 157ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA RIZA SECURITIZADORA S.A.

Ficam convocados os Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, em Série Única, da **RIZA SECURITIZADORA S.A.** (atual denominação da 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 (**"CRI"**, **"Titulares dos CRI"**, **"Emissão"** e **"Emissora"** ou **"Securitizadora"**, respectivamente), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (**"Agente Fiduciário"**), e os representantes da Emissora, a reunirem-se em primeira convocação para Assembleia Geral de Titulares dos CRI (**"Assembleia"**), **a ser realizada em 30 de setembro de 2026, às 15h**, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (**"Resolução CVM 60"**), e da Cláusula 15.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 157ª Emissão, em Série Única, da Securitizadora (**"Termo de Securitização"**), nos termos deste edital:

CONSIDERANDO QUE:

i. Nos termos do Contrato de Locação que lastreia os CRI, a **Centro Paulista de Oncologia S.A.** (**"Locatária"**), na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, efetuou com atraso o pagamento dos aluguéis referentes aos meses de maio e junho de 2026, permanecendo pendentes os respectivos encargos moratórios, atualmente estimados em R$ 31.725,11 e R$ 7.252,82, respectivamente, sujeitos a apuração final (**"Inadimplemento Pecuniário"**), tendo a Locadora verificado, ainda, inadimplemento de natureza não pecuniária relativo à não renovação do Seguro Patrimonial vinculado à operação;

ii. Em 29 de junho de 2026, a Locatária encaminhou à **Tellus Healthcare & Mixed-Use FII – Fundo de Investimento Imobiliário** (**"Cedente"** ou **"Locadora"**) notificação comunicando a pretensão de rescisão antecipada do Contrato de Locação, com alegados efeitos imediatos, com fundamento na Cláusula 15.1, alínea "b", do Contrato de Locação, indicando, a título de multa por rescisão antecipada, os valores de R$ 5.773.295,40 e de R$ 70.201.597,67 (**"Notificação de Rescisão"**);

iii. Nos termos do Contrato de Locação, a rescisão antecipada e a devolução do Imóvel sujeitam-se à observância de procedimentos e condições próprios, notadamente: **(a)** o caráter uno e indivisível da locação, insuscetível de rescisão parcial (Cláusula 1.2.1 do Contrato de Locação); **(b)** a necessidade de 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); **(c)** 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); e **(d)** o procedimento de devolução do Imóvel mediante Vistoria Prévia de Devolução, a ser realizada com antecedência mínima de 3 (três) meses, 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); razão pela qual a pretendida rescisão unilateral com efeitos imediatos, não anuída pela Locadora, não opera a extinção automática do Contrato de Locação nem dos Créditos Imobiliários, que permanecem devidos e exigíveis, nos termos, inclusive, do artigo 473, parágrafo único, do Código Civil e da Cláusula 24.1.1 do Contrato de Locação, que condicionam a produção dos efeitos da denúncia unilateral ao decurso do prazo de aviso prévio;

iv. Em 10 de julho de 2026, a Locadora encaminhou à Securitizadora notificação por meio da qual declarou que não anuiu com a pretendida rescisão antecipada, tampouco renunciou a quaisquer direitos, permanecendo a exigir o cumprimento integral das obrigações contratuais, e solicitou **(a)** a atuação em conjunto da Securitizadora, na qualidade de detentora de direitos a indenizações securitárias, nos termos da Cláusula 9.3.2 do Termo de Securitização , para a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos necessários ao acionamento do Seguro de Fiança Locatícia contratado junto à Pottencial Seguradora S.A., à regulação e ao reconhecimento do sinistro, bem como à cobrança e ao recebimento da respectiva indenização, correspondente a até 5 (cinco) anos de aluguel, equivalentes a 60 (sessenta) meses; e **(b)** a convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a concessão de dispensa temporária (*waiver*), nos termos da Cláusula 8.3.2 e da Cláusula 15.9, item (i), do Termo de Securitização;

v. Os fatos elencados anteriormente podem, a depender de sua caracterização, repercutir sobre o lastro e as garantias da Emissão, observando-se que: **(a)** a eventual rescisão do Contrato de Locação poderá configurar Evento de Recompra Compulsória (Cláusula 8.3.1, item (e), do Termo de Securitização) e/ou Evento de Multa Indenizatória (Cláusula 8.5, item (b), do Termo de Securitização); **(b)** a não manutenção e/ou não renovação do Seguro Patrimonial poderá configurar Evento de Recompra Compulsória Não Automática (Cláusula 8.3.2, item (g), do Termo de

Securitização); e **(c)** o Inadimplemento Pecuniário constitui inadimplemento da Locatária, coberto pelo Seguro de Fiança Locatícia, não configurando, por si só, evento de recompra imputável à Cedente; hipóteses cuja eventual caracterização poderia ensejar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou a Multa Indenizatória, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI;

vi. Em 13 de julho de 2026, a Locatária, em conjunto com outras 54 (cinquenta e quatro) sociedades integrantes do Grupo Oncoclínicas, ajuizou pedido de homologação de plano de recuperação extrajudicial, em trâmite perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, em cuja relação de credores foram arrolados créditos de titularidade da Securitizadora e da Cedente decorrentes do Contrato de Locação (**"Recuperação Extrajudicial"**);

A Securitizadora ressalta que a situação fática ora descrita pressupõe, qualquer que seja a solução adotada em relação à Emissão, a atuação coordenada da Cedente e da Securitizadora, cabendo a esta última, cooperar de forma plena, ativa, contínua e tempestiva na prática de todos os atos e na assinatura de todos os documentos necessários: **(a)** ao acionamento do Seguro de Fiança Locatícia; **(b)** à regulação e ao reconhecimento do sinistro; **(c)** à cobrança e ao recebimento da indenização securitária; e **(d)** à preservação dos Créditos Imobiliários e dos respectivos direitos, pretensões, ações, garantias e acessórios. **Isto posto, ficam os Titulares dos CRI convocados para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:**

i. Em razão da notificação de rescisão antecipada unilateral comunicada pela Locatária:

(a) a concessão de dispensa temporária (*waiver*), à Cedente, pelo prazo de 6 (seis) meses contados da data que ocorrer por último entre a realização desta Assembleia e a efetiva desocupação do Imóvel, caso seja operada a rescisão contratual nos termos do Contrato de Locação, para que o referido evento não configure Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou Multa Indenizatória, nos termos das Cláusulas 8.3 e 8.5 do Termo de Securitização, tendo em vista que a Cedente **(1)** não anuiu com a pretendida rescisão e permanece a exigir o cumprimento integral das obrigações locatícias; e **(2)** promoverá a execução do Seguro de Fiança Locatícia em benefício do Patrimônio Separado. Caso a efetiva desocupação ocorra após esta Assembleia, a Cedente deverá comunicá-la à Securitizadora e ao Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da efetiva desocupação do Imóvel, assim considerada a entrega das chaves ou a comprovada cessação de fato da ocupação pela Locatária, devendo a notificação ser acompanhada de cópia do termo de entrega de chaves e/ou do laudo de Vistoria Final de Devolução, ou de outra documentação hábil a comprovar a data da desocupação, obrigando-se a Cedente, ainda, a encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no mesmo

prazo, cópia de qualquer notificação recebida da Locatária relativa à desocupação ou à devolução do Imóvel. Fica estabelecido que o prazo do *waiver* de que trata este item será prorrogável, automaticamente, por uma única vez, por 3 (três) meses adicionais, desde que, cumulativamente: **(1)** a Cedente mantenha o pagamento integral e pontual de todas as parcelas devidas aos Titulares dos CRI a título de remuneração (juros) e amortização, conforme o fluxo de pagamentos previsto no Termo de Securitização; e **(2)** a Cedente apresente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados do término do prazo original, *term sheet* e relatório circunstanciado acerca da evolução do processo de obtenção da indenização securitária e/ou de recolocação do Imóvel, para acompanhamento da Securitizadora, do Agente Fiduciário e dos Titulares dos CRI;

(b) a concessão de dispensa temporária (*waiver*), à Cedente, pelo prazo de 6 (seis) meses contados desta Assembleia, para que o ajuizamento da Recuperação Extrajudicial e o arrolamento, na respectiva relação de credores, de créditos de titularidade da Securitizadora e/ou da Cedente decorrentes do Contrato de Locação, não configurem Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e/ou Multa Indenizatória, nos termos das Cláusulas 8.3 e 8.5 do Termo de Securitização, sem que a presente dispensa implique reconhecimento, anuência ou renúncia quanto à sujeição dos referidos créditos ao plano de recuperação extrajudicial;

(c) Independentemente das deliberações **i.(a) e i.(b)** acima, a autorização para que, a Cedente/Locadora: **(1)** tome todas as medidas necessárias para obtenção do pagamento da garantia securitária, situação que a Securitizadora ratifica e outorgará todos os poderes necessários para que a Cedente atue em seu interesse frente à Pottencial Seguradora S.A. ou nova locação do imóvel e/ou **(2)** promova a recolocação do Imóvel objeto do Contrato de Locação, mediante a celebração de novo contrato de locação com locatário substituto, cujas obrigações pecuniárias e não pecuniárias assegurem a cobertura integral do fluxo de pagamentos dos CRI. A Securitizadora ratificará os atos já praticados pela Cedente para a obtenção da indenização securitária e lhe outorgará todos os poderes necessários para que atue, no interesse da Securitizadora, perante a Pottencial Seguradora S.A. Fica estabelecido, ainda, que: **(1)** durante todo o referido prazo, a Cedente permanecerá obrigada a efetuar o pagamento integral de todas as parcelas devidas aos Titulares dos CRI a título de remuneração (juros) e amortização, conforme o fluxo de pagamentos previsto no Termo de Securitização e que, caso algum dos eventos de pagamento no referido período deixe de ser pago pela Cedente, os *waivers* tratados nos itens **i.(a) e i.(b)** da Ordem do Dia ora solicitados não surtirão mais efeitos, sendo necessária a

imediata convocação de nova assembleia para deliberação sobre eventual evento de Recompra Compulsória; **(2)** caso seja paga a indenização securitária, os valores comprovadamente adiantados pela Cedente para assegurar o fluxo de pagamentos dos CRI serão reembolsados com os recursos dela provenientes, após a satisfação integral das obrigações então exigíveis perante os Titulares dos CRI e observada a destinação dos recursos prevista nos Documentos da Operação; e **(3)** caso, ao término do prazo previsto no item **i.(a)** acima, não tenha ocorrido o pagamento da indenização securitária nem a recolocação do Imóvel, a Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate integral dos CRI, nos termos das Cláusulas 8.3 e 8.4 do Termo de Securitização, observado o Prazo de Recompra de 15 (quinze) Dias Úteis previsto na Cláusula 8.4.

ii. A concessão de dispensa temporária (*waiver*), quanto à configuração do Evento de Recompra Compulsória Não Automática relativo à não manutenção e/ou não renovação do **Seguro Patrimonial** do Imóvel, nos termos da Cláusula 8.3.2, item (g), do Termo de Securitização, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados desta Assembleia, dentro do qual a Cedente deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário apólice vigente, com cobertura não inferior ao valor da reconstrução do Imóvel, devidamente endossada à Securitizadora, cabendo à Cedente sua contratação e custeio caso não renovada pela Locatária. Não apresentada a apólice no prazo, o presente *waiver* perderá automaticamente seus efeitos, restabelecendo-se integralmente o Evento de Recompra Compulsória Não Automática, sem prejuízo da convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis;

iii. A autorização à Securitizadora para realizar a amortização extraordinária dos CRI (Amortização Antecipada dos CRI), nos termos da Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, em caso de recebimento de quaisquer recursos oriundos da execução do Seguro de Fiança Locatícia, deduzidos os valores reembolsáveis à Cedente nos termos do item **i.(c)(2)** acima, a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos respectivos recursos, por meio do ambiente da B3, observado o disposto na Cláusula 8.1.2 do Termo de Securitização;

iv. A alteração da Cláusula 16.2, item (x), alínea (a), do Termo de Securitização, para que passe a viger a partir do mês de julho de 2026, com a seguinte redação:

> *"(a) 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 pelo Patrimônio Separado. Será devida, pelo Patrimônio Separado, 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/wp-content/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 Securitizadora 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."

v. Aprovar a alteração do Contrato de Alienação Fiduciária, em razão das modificações oriundas de obras para a modernização e adequação do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação, dispensado o Reforço de Garantia previsto na cláusula II do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel;

vi. Caso aprovado o item (v) acima, conceder autorização à averbação, na matrícula do Imóvel, das obras para modernização e adequação sob medida do Imóvel, bem como do Habite-se, conforme as exigências constantes da nota de devolução do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, em razão da alteração da destinação do condomínio do Edifício Afife, quais sejam: área construída, áreas comuns e vagas de estacionamento de cada unidade autônoma do Imóvel, sendo certo que a petição de resposta à referida nota, bem como os documentos que o acompanham estão anexados ao Material de Apoio desta assembleia, restando Emissora e Agente Fiduciário autorizados a celebrar todos os documentos necessários para a regularização do Imóvel no sentido do quanto aprovado.

vii. aprovar a contratação dos assessores legais, **Ernesto Tzirulnik Advocacia** (inscrito no CNPJ nº 53.781.415/0001-06) e **Pimenta, Gonzalez, Moreira, Paiva, Figueiredo Sociedade de Advogados** (inscrito no CNPJ nº 66.212.711/0001-38), para a prestação

dos serviços constantes do Anexo II do presente edital, sendo certo que os custos serão arcados pela Cedente;

viii. A autorização à Securitizadora para adotar todas as demais providências e celebrar todos os aditamentos e documentos necessários à implementação das deliberações aprovadas em Assembleia.

Informações Gerais aos Titulares dos CRI:

O material de apoio necessário para embasar as deliberações dos Titulares dos CRI está disponível (i) no site da Emissora: www.rizasec.com; e (ii) no site da CVM: www.cvm.gov.br.

Instalação e Quórum: A Emissora deixa registrado, para fins de esclarecimento, que a Assembleia **instalar-se-á**, em **primeira** convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em **segunda** convocação, com qualquer número de presentes, nos termos da Cláusula 15.5 do Termo de Securitização. As **deliberações** relativas à concessão de dispensa temporária (*waiver*) especificamente os **itens (i) e (ii)** da ordem do dia, dependerão da aprovação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, nos termos da Cláusula 15.9, item (i), do Termo de Securitização, ficando desde já registrado que a não instalação ou a não realização da Assembleia, bem como a não obtenção do referido quórum mínimo, significarão, necessariamente, a não aprovação do *waiver*. As demais matérias (**itens (iii), (iv) e (v)**) serão deliberadas pela maioria prevista na Cláusula 15.9, item (iii), do Termo de Securitização.

A Assembleia convocada por meio deste edital ocorrerá de forma exclusivamente remota e eletrônica, através do sistema "Microsoft Teams" de conexão via internet, por meio de link de acesso a ser disponibilizado pela Emissora àqueles Titulares dos CRI que enviarem ao endereço eletrônico da Emissora (juridico@rizasec.com) e ao Agente Fiduciário (af.assembleias@oliveiratrust.com.br), preferencialmente em até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia, podendo ser encaminhado até o horário de início da Assembleia, os seguintes documentos: (a) quando pessoa física, documento de identidade; (b) quando pessoa jurídica, cópia dos atos societários e documentos que comprovem a representação do Titular; (c) quando representado por procurador, procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia, obedecidas as condições legais; e (d) manifestação de voto, conforme abaixo.

O Titular de CRI poderá optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente manifestação de voto a distância à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, preferencialmente em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará

modelo de documento a ser adotado para o envio da manifestação de voto a distância em sua página eletrônica (www.rizasec.com) e por meio de seu material de apoio. A manifestação de voto deverá: (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular do CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica (com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil) ou não; (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada; e (iii) no caso de o Titular do CRI ser pessoa jurídica, ser acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou do Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, bem como de declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesses entre o Titular dos CRI e as matérias da ordem do dia, demais partes da operação e partes relacionadas, conforme legislação pertinente. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto.

Conforme a Resolução CVM 60, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente, e a Assembleia será integralmente gravada.

São Paulo, 09 de setembro de 2026

RIZA SECURITIZADORA S.A.