

Patrimônio Separado da 2ª Emissão
Séries 1, 2 e 3 - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em
30 de setembro de 2025

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da 2ª Emissão – Séries 1, 2 e 3 - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 2ª Emissão – Séries 1, 2 e 3 - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Riza Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

1. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, e alterações posteriores, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente, que expressou opinião sem modificação sobre essas demonstrações.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram: - Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios. - Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.



BLB Brasil Auditores Independentes SP

CRC 2SP040948/O-9



Remerson Galindo de Souza

CRC 1SP218219/O-2

RIZA SECURITIZADORA S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - 2ª - 3ª –
DEBÊNTURES - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	30/09/2025	30/09/2024
ATIVO			
CIRCULANTE		27.504	25.915
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.263	2.351
Direitos Creditórios	5	25.241	23.564
Recebíveis imobiliários		25.241	23.564
NÃO CIRCULANTE		852.384	760.898
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		852.384	760.898
Direitos Creditórios	5	852.384	760.898
Recebíveis imobiliários		845.199	757.243
Recebíveis imobiliários - Excedente		7.185	3.655
TOTAL DO ATIVO		879.888	786.813
	Nota Explicativa	30/09/2025	30/09/2024
PASSIVO			
CIRCULANTE		9.448	11.430
Captação de recursos	6	-	5.424
Debêntures		-	5.424
Outras obrigações	7	9.448	6.006
Credores diversos		9.354	5.899
Valores retidos com regime fiduciário		94	107
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		870.440	775.383
Captação de recursos	6	870.440	775.383
Debêntures		870.440	775.383
TOTAL DO PASSIVO		879.888	786.813

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - 2ª - 3ª – DEBÊNTURES - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 05 DE MARÇO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) À 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	30/09/2025	30/09/2024
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Créditos vinculados	5	118.249	55.453
Total das receitas da intermediação financeira		118.249	55.453
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de Debêntures	6	(114.408)	(49.839)
Total das despesas da intermediação financeira		(114.408)	(49.839)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		3.841	5.614
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(404)	(178)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(404)	(178)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	17	76
Despesas Financeiras		(9)	(76)
Total do resultado financeiro		8	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		(3.445)	(5.436)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - 2ª - 3ª – DEBÊNTURES - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 05 DE MARÇO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPRações) À 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	30/09/2025	30/09/2024
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Recebimento de créditos vinculados	5	177.385	102.492
(+) Outros recebimentos		-	617
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		10	58
Total das entradas de caixa		177.395	103.167
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(24.775)	(13.376)
Amortização do principal		(24.775)	-
Juros		-	(13.376)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	-	-
(-) Utilização do fundo de reservas	8	(5)	(54)
(-) Pagamento de despesas	8	(404)	(178)
(-) Devolução de excedente de arrecadação	5	(152.299)	(87.157)
(-) Outros pagamentos		-	(51)
Total das saídas de caixa		(177.483)	(100.816)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		(88)	2.351
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período		2.351	-
No fim do período		2.263	2.351
Redução/Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(88)	2.351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Riza Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Virgo Companhia de Securitização) (“Emissora”, “Securitizadora” e/ou “Companhia”), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conj. 162, CEP 05501-030.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) com registro na CETIP nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2025 e período de 20 de março de 2024 (data de início das operações) à 30 de setembro de 2024.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: Debêntures 1ª – 2ª – 3ª - 05 de março de 2024 à 05 de junho de 2038.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos vinculados decorrentes de aluguel, conforme descrito na nota 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos créditos vinculados: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos: Não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias das Debêntures.

A Emissora não possui influência sobre a definição da taxa de juros e indexador do patrimônio separado.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 29 de janeiro de 2026.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário – CDB, em atendimento ao termo de securitização. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado, conforme Resolução CVM nº 60.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão das Debêntures, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável ("impairment")

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis de debênture com regime fiduciário, são reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias, atendendo as determinações estabelecidas no termo de securitização..

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas da intermediação financeira" e "despesas da intermediação financeira" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se

destacam a observância da legislação aplicável ao Debêntures e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis de debênture) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração do Fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo, este deverá impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	30/09/2025	30/09/2024
Fundos de investimento	94	95
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	2.169	2.256
Total	2.263	2.351

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 17 (R\$ 76 em 2024).

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE CRÉDITOS VINCULADOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos créditos vinculados adquiridos:

A emissão é lastreada por créditos vinculados decorrentes de aluguel cujo a devedora e Cedente é Porto Do Açu Operações S.A., que tem como instituição custodiante e agente fiduciário a Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Debêntures, sendo a 2ª Emissão das séries 1ª – 2ª – 3ª da Emissora, sob registro IF VRGO12 - VRGO22 - VRGO32.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, são de natureza de contratos pulverizados e garantia de quantidade mínima mensal de recurso para operação, com Taxa interna de retorno (TIR) apurada em, aproximadamente 11,42% acrescido de IPCA. Atualmente, o Patrimônio Separado, conta com quatro contratos ativos que compõem o lastro recebido mensalmente, e o montante recebido é superior ao valor necessário para o pagamento das obrigações por emissão de Certificado de Recebíveis, e por isso é gerado excedente que são devolvidos mensalmente para o Cedente.

Movimentação dos Créditos Vinculados

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo inicial	784.462	-
(+) Aquisição de créditos vinculados (i)	-	744.344
(+) Juros e atualização sobre Créditos Vinculados	118.249	55.453
(-) Recebimento de créditos vinculados	(177.385)	(102.492)
(+) Devolução de Excedente de arrecadação (ii)	152.299	87.157
Saldo Final	877.625	784.462

- (i) Valor nominal da aquisição dos créditos vinculados é R\$ 744.344 sem transitar pela conta do patrimônio separado.
- (ii) A operação prevê recebimento de valores em valor superior aos que estão alienados fiduciariamente à emissão das debêntures, os quais são de propriedade do devedor e, serão devolvidos após o cumprimento dos pagamentos prioritários conforme definido no termo de securitização

b. Valores a vencer:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento

	30/09/2025	30/09/2024
i. até 30 dias	2.942	2.221
ii. de 31 a 60 dias	2.081	2.209
iii. de 61 a 90 dias	2.080	2.189
iv. de 91 a 120 dias	2.064	2.173
v. de 121 a 150 dias	2.045	2.153
vi. de 151 a 180 dias	2.030	1.824
vii. acima de 180 dias	864.383	771.693
Total	877.625	784.462

O fluxo de recebimentos dos créditos vinculados é distribuído no prazo acima de acordo com o cronograma previsto nos contratos. Cada período apresentado, considera apenas os juros incorridos até a data do balanço, acrescidos das amortizações esperadas para cada prazo, conforme os contratos associados ao lastro. A Securitizadora não considera a projeção de juros que não foram incorridos para os próximos doze meses e, conseqüentemente, não apresenta os prováveis recebimentos e pagamentos a serem incorridos neste período.

Os créditos vinculados não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

c. Montante de perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os créditos vinculados:

Não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias.

e. Procedimentos de cobrança dos créditos vinculados inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - 2ª - 3ª – DEBÊNTURES - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

(ADMINISTRADO POR RIZA SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos vinculados pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento.

g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos créditos vinculados adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Debêntures de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES COM REGIME FIDUCIÁRIO – CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE DEBÊNTURES

O contrato de Cessão Fiduciária da 2ª Emissão das séries 1ª – 2ª – 3ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por debêntures nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação da Debêntures		
	30/09/2025	30/09/2024
Saldo inicial	780.807	-
(+) Emissões	-	744.344
(+) Juros e atualização de Debêntures	114.408	49.839
(-) Juros pagos	-	(13.376)
(-) Amortizações	(24.775)	-
Saldo Final	870.440	780.807

(i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 744.344, integralizado sem transitar pela conta do patrimônio separado.

a. Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	157 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 229.689 (R\$ 202.893 em 2024)
Taxa de juros efetiva:	3,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	DI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	bullet

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - 2ª - 3ª – DEBÊNTURES - IF Nº VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

(ADMINISTRADO POR RIZA SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	157 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 282.694 (R\$ 249.715 em 2024)
Taxa de juros efetiva:	3,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	DI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	bullet

Série: 3ª

Prazo de vencimento:	157 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 358.057 (R\$ 328.199 em 2024)
Taxa de juros efetiva:	6,9717% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	bullet

b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRA devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126, da Lei nº 6.404/76.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia:

Não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas para o cumprimento das obrigações no decorrer da operação no montante de R\$ 2.171 (R\$ 2.245 em 2024); valor retido para fundo de despesas no montante R\$ 94 (R\$ 107 em 2024); e pelo excedente de lastro no montante de R\$ 7.183 (R\$ 3.654 em 2024).

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

- a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Exercício	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2025	2024
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	48	10
Serviço de Escrituração	Bancos	Mensal	-	27
Taxa de Gestão	Virgo	Mensal	46	26
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BLB Brasil Auditores Independentes SP em 2025 / BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda. em 2024	Semestral	-	2
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Semestral	3	2
Agente Fiduciário	Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda	Mensal	146	102
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	166	52
Publicação	GB Publicidade	Anual	-	11
Total			409	232

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

As Debêntures da 2ª emissão das séries 1ª – 2ª – 3ª não são objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Brasil Auditores Independentes SP., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Mudança de controle acionário da Emissora

Em 6 de outubro de 2025, foi firmado a venda da companhia que detinha o controle acionário da emissora por meio de cisão da sua controladora VIRGO HOLDING S.A. para uma holding denominada VIRGO II PARTICIPAÇÕES S.A. (anteriormente denominada SF 1008A Participações Societárias S.A.), CNPJ: 62.390.267/0001-90, que passou a deter 100% da participação na Companhia, sendo a VIRGO II Participações S.A. controlada direta da RIZA SECURITIZADORA HOLDING S.A. CNPJ: 62.413.063/0001-27, empresa do Grupo Riza, em transação encerrada em 10 de novembro de 2025, com as devidas alterações societárias realizadas e eventos advindos dos referidos processos.