

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	28
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	31
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	32
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.000
Preferenciais	0
Total	10.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.320.127	1.831.015	1.369.058
1.01	Ativo Circulante	2.116.492	1.632.229	1.369.058
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	679.758	380.815	169.116
1.01.03	Contas a Receber	1.418.622	1.235.838	1.186.393
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.418.622	1.235.838	1.186.393
1.01.03.02.01	Outros Creditos	1.418.622	1.235.838	1.186.393
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.112	15.576	13.549
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.112	15.576	13.549
1.02	Ativo Não Circulante	203.635	198.786	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	203.635	198.786	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	203.635	198.786	0
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	203.635	198.786	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.320.127	1.831.015	1.369.058
2.01	Passivo Circulante	209.853	109.647	74.072
2.01.02	Fornecedores	153.996	95.631	34.500
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	153.996	95.631	34.500
2.01.02.01.02	Fornecedores	153.996	95.631	34.500
2.01.03	Obrigações Fiscais	55.857	14.016	39.572
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	55.857	14.016	39.572
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	55.857	14.016	39.572
2.02	Passivo Não Circulante	1.936.854	1.936.854	1.938.355
2.02.02	Outras Obrigações	1.936.854	1.936.854	1.938.355
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.936.854	1.936.854	1.938.355
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	1.936.854	1.936.854	1.938.355
2.03	Patrimônio Líquido	173.420	-215.486	-643.369
2.03.01	Capital Social Realizado	10.000	10.000	10.000
2.03.04	Reservas de Lucros	2.000	2.000	2.000
2.03.04.01	Reserva Legal	2.000	2.000	2.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	161.420	-227.486	-655.369

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	794.866	879.915	521.779
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-33.351	-30.244	-51.869
3.03	Resultado Bruto	761.515	849.671	469.910
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-293.721	-234.351	-84.450
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-293.721	-234.351	-84.450
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	467.794	615.320	385.460
3.06	Resultado Financeiro	92.725	1.587	-15.990
3.06.01	Receitas Financeiras	198.590	50.574	29.488
3.06.02	Despesas Financeiras	-105.865	-48.987	-45.478
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	560.519	616.907	369.470
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-171.613	-189.024	-61.547
3.08.01	Corrente	-171.613	-189.024	-61.547
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	388.906	427.883	307.923
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	388.906	427.883	307.923

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	388.906	427.883	307.923
4.03	Resultado Abrangente do Período	388.906	427.883	307.923

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	491.657	411.986	215.699
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	544.121	567.712	444.737
6.01.01.01	Provisão de credito de liquidação duvidosa	-16.398	-49.195	75.267
6.01.01.02	Resultado do Exercício	560.519	616.907	369.470
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	119.149	33.298	-229.038
6.01.02.02	(-/+) Aumento/(diminuição) nos demais ativos circulantes	-2.536	-2.027	131.530
6.01.02.03	(+/-) Aumento/(diminuição) em obrigações trabalhistas e tributárias	63.088	-25.556	-421.313
6.01.02.06	(-/+) Aumento/(diminuição) nos demais passivos circulantes	58.597	61.131	34.500
6.01.02.07	(+/-) Aumento/(diminuição) nos contas a receber	0	-250	26.245
6.01.03	Outros	-171.613	-189.024	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-171.613	-189.024	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-57.673	-198.786	0
6.02.01	Transação com parte relacionada	-57.673	-198.786	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.849	-1.501	-97.537
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	429.135	211.699	118.162
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	380.815	169.116	50.954
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	809.950	380.815	169.116

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.000	2.000	0	-227.486	0	-215.486
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	2.000	0	-227.486	0	-215.486
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	388.906	0	388.906
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	388.906	0	388.906
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	2.000	0	161.420	0	173.420

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.000	2.000	0	-655.369	0	-643.369
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	2.000	0	-655.369	0	-643.369
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	427.883	0	427.883
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	427.883	0	427.883
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	2.000	0	-227.486	0	-215.486

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.000	0	2.000	-963.292	0	-951.292
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	2.000	-963.292	0	-951.292
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	307.923	0	307.923
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	307.923	0	307.923
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	2.000	-655.369	0	-643.369

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	761.515	849.671	469.910
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	761.515	849.671	469.910
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-293.721	-231.080	-81.320
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-293.721	-231.080	-81.320
7.03	Valor Adicionado Bruto	467.794	618.591	388.590
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	467.794	618.591	388.590
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	467.794	618.591	388.590
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	467.794	618.591	388.590
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	171.613	192.295	64.677
7.08.02.01	Federais	171.613	192.295	64.677
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-92.725	-1.587	15.990
7.08.03.01	Juros	-92.725	-1.587	15.990
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	388.906	427.883	307.923
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	388.906	427.883	307.923

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
SECURITIZADORA S.A.**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022**

Aos Acionistas da

Infrasec Securitizadora S.A. (“Infrasec” ou “Companhia”) C.N.P.J. 10.488.244/0001-19

São Paulo – SP.

A Infrasec é uma sociedade por ações com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, constituída em 27 de outubro de 2008, com sede na Alameda Santos, 2.224- 7º andar – Conjunto 71-Parte – São Paulo – SP e tem por objeto social a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão, de Certificado de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9514, de 20.11.97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em crédito mobiliários.

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO (Valores expressos em R\$)

No ano de 2022 (“período”) houve, após quase três anos da identificação dos primeiros casos de COVID-19 no Brasil, arrefecimento da pandemia o que provocou a retomada das atividades econômicas. No ambiente econômico, o PIB brasileiro teve alta de 2,9% (5,0% em 2021) com a inflação oficial (medida pelo IPCA-IBGE) encerrando o ano com alta de 5,79% (10,1% em 2021), que pelo segundo ano consecutivo ultrapassou as metas estabelecidas pelo Banco Central do Brasil, e encerrou o ano com a taxa Selic em 13,75% ao ano (9,25% ao ano ao final de 2021).

Ocorreram as eleições federais e estaduais no Brasil, com renovação de cerca de 40% do Congresso Nacional (a eleição para o Senado foi de 1/3 dos mandatos) e a eleição do novo Presidente da República.

No período não houve emissão de títulos e ocorreu o resgate antecipado dos CRIs da 3ª Série-1ª Emissão, conforme relatado na sequência.

Em 2022, a Infrasec obteve Receita de Prestação de Serviços de R\$ 794.866 (R\$ 879.915 em 2021) com Lucro Líquido de R\$ 388.906 (R\$ 427.883 em 2021). Em 31/12/2022, a Companhia apresentou Patrimônio Líquido de R\$ 173.420 ante (R\$ 215.486) em 31/12/2021, revertendo, assim, os valores negativos apresentados nos últimos exercícios. No quarto trimestre de 2022, a Companhia apresentou Receita de Prestação de Serviços de R\$ 191.328 (R\$ 174.952 em 2021) e Lucro Líquido de R\$ 113.079 (R\$ 61.715 em 2021).

RESGATE ANTECIPADO

Em 04/03/2022 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT”) que aprovou, por unanimidade dos Certificados de Recebíveis em Circularção- (“CRIs”) em circulação, o pleito da Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A. (“Via Brasil”), empresa locatária no contrato de locação objeto de securitização da 3ª Série-1ª Emissão, que requereu, em 14/02/2022, à Infrasec a liberação das garantias fiduciárias em poder da Securitizadora tendo vista contrato firmado de financiamento entre a Via Brasil e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“BNDES”). Com a liberação das garantias, a Via Brasil e os fiadores do contrato de locação comprometeram-se a pré-pagar (quitação antecipada) os aluguéis vincendos em até 90 dias corridos, a contar da data da AGT, e, consequentemente, a Securitizadora resgatará antecipadamente a totalidade dos CRIs em circulação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em 02/06/2022 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT"), autorizando, após pleito da Via Brasil, a extensão do prazo para cumprimento das Obrigações referentes à quitação dos aluguéis vencendo por mais 30 (trinta) dias, a contar de 02/06/2022.

Em 14/06/2022, a Via Brasil quitou os aluguéis vencidos no valor de R\$ 12.380.207,30, a título de Multa Indenizatória, conforme contrato de locação.

Em 15/06/2022, a Securitizadora efetuou o Resgate Antecipado ("Resgate") dos CRIs da referida emissão no valor de R\$ 13.760.020,33. Este Resgate, conforme definido no item 3.1.6.4 do Termo de Securitização, é a somatória da Multa Indenizatória (R\$ 12.380.207,30) e do valor disponível na Conta Garantia, R\$ 1.379.813,03. Na mesma data, a Securitizadora divulgou Fato Relevante que foi encaminhado à CVM-Comissão de Valores Mobiliários e publicado em seu site.

FLUXOS DE PAGAMENTO

Com relação aos Fluxos de Pagamento das demais emissões, todos mantiveram-se dentro do programado no exercício.

EVENTO SUBSEQUENTE

Em 13/03/2023, a Peugeot Citroën do Brasil Automóveis Ltda., locatária de Contratos de Locação Atípica e Outras Avenças, cujos recebíveis imobiliários foram securitizados nas 1ª e 2ª Emissões pela Infrasec, encaminhou correspondências às Locadoras pedindo a liberação da atual Fiança Corporativa prestada pela Gefco Logística do Brasil Ltda., empresa que deixou de fazer parte do Grupo PSA Brasil, bem como a exoneração da necessidade de qualquer garantia adicional às Emissões de CRIs.

A Securitizadora encaminhou as referidas correspondências ao Agente Fiduciário e divulgou Fatos Relevantes sobre o tema.

Atenciosamente.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Infrasec Securitizadora S.A. (“Companhia” ou “Securitizadora”) é uma sociedade por ações com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em consequência de seu objeto social constituída em 27 de outubro de 2008 com sede na Alameda Santos, 2224, 7º andar, São Paulo, SP e tem por objeto social a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades nos termos da Lei nº 9514 de 20/11/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos mobiliários.

1.1. Continuidade operacional

Em 30 de setembro de 2022 a Companhia apresenta patrimônio líquido no montante de R\$ 60.341 (R\$ 215.486 negativo em 31 de dezembro de 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a Companhia incorreu em prejuízo acumulado no montante de R\$ 1.293.606, basicamente em decorrência do auto de infração (IRPJ e CSLL) e parcelamento de tributos federais (vide Nota Explicativa nº 8.).

O auto de infração foi um evento extraordinário ocorrido nas atividades da Companhia que no curso normal de suas atividades apresentava fluxos de caixa positivos.

A Administração da Companhia vem reunindo seus melhores esforços para realizar a liquidação desse passivo extraordinário sem prejudicar as atividades operacionais e, nesse contexto, firmou um Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios (Prejuízo Fiscal) junto à parte relacionada Investminas Participações S.A. (vide Notas Explicativas nºs 5.2. e nº 8.).

1.2. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes em 14 de novembro de 2022.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Board (IASB)*.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$) que é a moeda funcional da Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros os quais são mensurados pelo valor justo.

2.1.1. Atendimento a Instrução CVM nº 414/04

A Instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI além das informações anuais independentes por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) sob regime fiduciário previstas no artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

2.2. Impactos da pandemia provocada pelo novo Coronavírus (Covid-19)

Em 11.03.2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) caracterizou a propagação da Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus, como pandemia, fazendo com que os países adotassem abordagens que possibilitem a prevenção de infecções, a preservação da vida e a minimização dos impactos decorrentes da referida doença.

Em decorrência da pandemia, foram tomadas medidas restritivas no sentido de determinar o distanciamento social e o fechamento de estabelecimentos comerciais, além da paralisação da indústria. Estas medidas resultaram em desaceleração da cadeia de suprimentos e significativo impacto na economia global.

A Companhia não identificou impactos significativos decorrentes da pandemia em suas demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

2.3. Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável.

A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo como por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

2.5. Recebíveis imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

São registrados pelo seu valor de aquisição e captação respectivamente acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997.

2.6. Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

2.8. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;
- b) Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados.

2.9. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais.

Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria de Valor Justo por meio do Resultado (VJR) em que estes custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

- (i) Custo Amortizado (CA);
- (ii) Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA);
- (iii) Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

2.9.1. Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece uma dívida pelo método de Custo Amortizado (CA).

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando e somente quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.9.2. Ativos financeiros não derivativos - ativos financeiros custo amortizado

Um ativo financeiro é classificado como Custo Amortizado (CA) quando seu objetivo ou modelo de negócio seja receber os fluxos financeiros contratual do ativo ou que o contrato especifique o fluxo de recebimento do fluxo financeiro.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Ativos financeiros mensurados pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR)

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando no reconhecimento inicial não for enquadrado como Custo Amortizado (CA) ou como mensurado pelo Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) designando investimento específico em instrumento patrimonial.

Passivo financeiros não derivativos - mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo incluindo ganhos com juros e dividendos são reconhecidos no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial esses passivos financeiros são mensurados pelo Custo Amortizado (CA) utilizando o método dos juros efetivos.

2.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**2.10.1. Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a sua Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

2.10.2. Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste importante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir.

2.10.3. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação incluindo o método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo: risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

São calculados com base nas alíquotas vigentes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas temporariamente não dedutíveis ou exclusões de receitas temporariamente não tributáveis consideradas para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos.

Os créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízo fiscal ou base negativa da contribuição social são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são calculados com base nos lucros tributáveis ajustados pela legislação específica.

A alíquota do imposto de renda é de 15% com um imposto adicional à alíquota de 10% sobre o lucro tributável anual que exceder R\$ 240.000 (R\$ 20.000 mensais).

A contribuição social sobre o lucro é calculada sobre o lucro tributável à alíquota de 9%.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas** CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

2.12. Reconhecimento de receita

A receita pela prestação de serviços de administração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é reconhecida com base na execução dos serviços realizados até a data-base do balanço segundo o regime de competência.

Os montantes são definidos com base na negociação de emissão de cada certificado.

2.13. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia conforme requerido pela legislação societária brasileira as Companhias abertas como parte de suas demonstrações financeiras.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 “Demonstração do Valor Adicionado”.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras:

	30/09/2022	31/12/2021
Bancos conta movimento	652.420	380.815

4. Contas a receber

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras:

	30/09/2022	31/12/2021
1ª Emissão	578.676	561.545
2ª Emissão	723.432	674.293
	1.302.108	1.235.838

Referem-se a recursos disponibilizadas para os Patrimônios Separados para a composição da Conta Reserva referente a um mês de pagamento e para quitação das parcelas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) realizadas e a realizar.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas** CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

1ª Emissão

- I. Datas de início e término da emissão: 14 de abril de 2011 e 14 de agosto de 2026;
- II. Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: esta emissão tem como lastro créditos imobiliários oriundos do contrato de locação firmado entre o Aludra Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Cedente") com a Peugeot-Citroën do Brasil Automóveis Ltda. no montante total de R\$ 26.486.621 indexado a IGP-M;
- III. Garantias envolvidas na estrutura da securitização tais como: sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: regime fiduciário e alienação do imóvel prestados pelo Cedente da Cédula de Créditos Imobiliários ("CCI").

2ª Emissão

- I. Datas de início e término da emissão: 27 de abril de 2012 e 07 de abril de 2027;
- II. Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: esta emissão tem como lastro créditos imobiliários oriundos do contrato de locação firmado entre o Lumen Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Cedente") com a Peugeot-Citroën do Brasil Automóveis Ltda. no montante total de R\$ 26.486.621 indexado a IGP-M; e
- III. Garantias envolvidas na estrutura da securitização tais como: sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: regime fiduciário e alienação do imóvel prestados pelo Cedente da Cédula de Créditos Imobiliários ("CCI").

Ao fim do fluxo de pagamentos dos certificados esses valores serão devolvidos à Infrasec Securitizadora S.A.

5. Partes relacionadas**5.1. Ativo**

Ativo não circulante	30/09/2022	31/12/2021
GPI Participações e Investimentos S.A.	203.635	198.786
	203.635	198.786

Referem-se às operações de mútuo com empresas relacionadas, formalizadas em contrato, observadas as condições de mercado para operações usuais de acordo com a avaliação da Administração. O saldo não será atualizado.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas** CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

5.2. Passivo

Passivo não circulante	30/09/2022	31/12/2021
Investminas Participações S.A. (a)	1.936.854	1.936.854
	1.936.854	1.936.854

(a) Montante decorrente do Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios para quitação integral do Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) conforme Nota Explicativa nº 8, com vencimento em 60 meses, sem correção monetária formalizado em contrato de mútuo assinado entre as partes. Cumpre ressaltar que a Companhia Investminas Participações S.A. é controlada pelo mesmo grupo econômico denominado GPI Participações e Investimentos S.A..

Referem-se às operações de mútuo com empresas relacionadas, formalizadas em contrato, observadas as condições de mercado para operações usuais de acordo com a avaliação da Administração.

5.3. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Não houve remuneração paga ao pessoal-chave da Administração no período findo em 30 de setembro de 2022.

6. Obrigações tributárias

Composição de obrigações tributárias a pagar:

	30/09/2022	31/12/2021
IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica	30.111	2.576
CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido	12.919	8.717
PIS – Programa integração social	505	381
COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social	3.105	2.342
	46.640	14.016

7. Patrimônio líquido**7.1. Capital social**

O capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 10.000 divididos em 10.000 (ações ordinárias nominativas).

7.2. Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social.

A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

7.3. Reserva de lucros

A reserva de lucros, conforme definido pelo Estatuto Social da Companhia, tem por finalidade não distribuir a parcela não realizada financeiramente na forma de dividendos.

7.4. Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada quando aplicável nas demonstrações financeiras da Companhia sujeita à aprovação dos acionistas na Assembleia Geral calculada nos termos da referida lei em especial no que tange ao disposto nos artigos 196 e 197.

8. Programa Especial de Regularização Tributária (PERT)

Em 18 de outubro de 2017, a Infrasec Securitizadora S.A. sofreu um Auto de Infração decorrente do Processo nº 13855-723.306/2017-85 da Secretaria da Receita Federal do Brasil no montante corrigido de R\$ 3.767.161 sendo as diferenças apuradas na apuração de tributos R\$ 914.881 de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), R\$ 369.701 de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e R\$ 2.451.129 de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

Como consequência desse “Auto de Infração” a Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”) para inclusão desses débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional na modalidade de pagamento de antecipação à vista.

A opção por essa modalidade de parcelamento gerou um abatimento das multas e juros incidentes no montante de R\$ 1.535.698 gerando um resultado líquido da operação no exercício de 2017 no montante de R\$ 2.231.463.

Adicionalmente, a Companhia utilizou seus créditos tributários existentes no montante de R\$ 106.251 e efetuou o pagamento de R\$ 188.358 resultando em um saldo devedor de (R\$ 1.936.854). A Companhia efetuou uma cessão de prejuízos fiscais junto da parte relacionada Investminas Participações S.A. e efetuou a quitação integral do parcelamento em 28 de dezembro de 2017 gerando um passivo com parte relacionada proveniente de Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios formalizado entre as partes que prevê a liquidação do montante cedido no prazo de 60 meses.

9. Demandas judiciais

A Administração da Companhia concluiu que não existem contingências fiscais, cíveis ou trabalhistas e previdenciárias que deveriam ser provisionadas ou divulgadas nas demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas** CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

10. Receitas

	30/09/2022	30/09/2021
Receita de prestação de serviço	634.731	739.517
(-) Impostos sobre prestação de serviços	(31.193)	(34.553)
	603.538	704.964

11. Despesas administrativas

	30/09/2022	30/09/2021
Serviços prestados por terceiros	(154.612)	(100.294)
Honorários de contabilidade	(20.068)	(28.618)
Jornais, revistas e outras publicações	(30.883)	(23.897)
Associações de classe	(32.417)	(14.887)
Honorários Advocatícios	(1.059)	(222)
Outras despesas administrativas	(9.626)	(7.194)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	16.398	32.796
	(232.267)	(142.316)

12. Receitas e despesas financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

12.1. Receitas financeiras

	30/09/2022	30/09/2021
Receitas sobre aplicações financeiras	142.537	26.134

12.2. Despesas financeiras

	30/09/2022	30/09/2021
Despesas bancárias	(42.939)	(35.681)
Multas de mora fiscal	(1.943)	(41)
Juros de mora fiscal	(45.939)	(5)
	(90.821)	(35.727)

13. Imposto de renda e contribuição social

	30/09/2022	30/09/2021
Imposto de Renda	(86.136)	(116.476)
Contribuição Social	(36.033)	(47.734)
	(122.169)	(164.210)
Lucro antes dos impostos	397.996	530.379
Cálculo do IR		
Alíquota de 15%	59.699	79.557
Alíquota de 10%	26.437	36.919
Cálculo da CSLL		
Alíquota de 9%	36.033	47.734
Total do IRPJ e da CSLL	(122.169)	(164.210)

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

14. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por bancos conta movimento e transações com partes relacionadas, todos realizados em condições usuais de mercado estando reconhecidos integralmente nas demonstrações financeiras considerando-se os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.9.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa) não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade.

14.1. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro de 2022, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa e contas a receber (Notas Explicativas nºs 3 e 4):** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

14.2. Gestão de riscos financeiros

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações.

Entre esses riscos destacam-se o risco de crédito, o risco de liquidez e o risco de mercado.

O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos utilizando para isso instrumentos financeiros e avaliando e controlando a qualidade creditícia de suas contrapartes e a liquidez dos seus ativos financeiros.

15. Relação com auditores

A Companhia não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes S.S. relacionados a negócios por ela administrados que não os serviços de auditoria externa.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Seguros

A Companhia não possuía seguros contratados nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021.

17. Informações sobre emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Com a publicação da Instrução CVM nº 600 datada de agosto de 2018 acrescentou-se na Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009 o Art. 25º que requer em se tratando de companhia securitizadora que cada patrimônio separado seja uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição a partir do período encerrado em 31 de dezembro de 2019 a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, os patrimônios separados ativos.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI's emitidos nesse regime.

Pela fidúcia tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia passando a constituir direitos patrimoniais separados com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

Em 14 de junho de 2022, a Via Brasil quitou os aluguéis vincendos no valor de R\$ 12.380.207,30, a título de Multa Indenizatória, conforme contrato de locação.

Em 15 de junho de 2022, a Securitizadora efetuou o resgate antecipado ("Resgate") dos CRIs da referida emissão no valor de R\$ 13.760.020,33. Este Resgate, conforme definido no item 3.1.6.4 do Termo de Securitização, é a somatória da Multa Indenizatória (R\$ 12.380.207,30) e do valor disponível na Conta Garantia, R\$ 1.379.813,03. Na mesma data, a Securitizadora divulgou

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas**

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para o período findo em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Fato Relevante que foi encaminhado à CVM Comissão de Valores Mobiliários e publicado em seu site.

Em 30 de setembro de 2022 a Companhia é responsável pela gestão de dois patrimônios separados totalizando ativos totais da ordem de R\$ 55.604.193 que são lastro para R\$ 56.902.957 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

18. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que necessitassem de divulgações nessas demonstrações financeiras intermediárias.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Acionistas e Administradores da
Infrasec Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Infrasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Infrasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Companhia, 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.

Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, chamamos à atenção para o fato que a Companhia mantém operações com partes relacionadas a receber no montante de R\$ 203.635 registrados no ativo não circulante e a pagar de R\$ 1.936.854 registrados no passivo não circulante. Essas transações foram efetuadas de acordo com os termos acordados entre a Administração da Companhia e a parte relacionada descrita nessa nota explicativa. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Certificados de recebíveis imobiliários

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitaram a: (i) leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras; (ii) recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício findo; e (iii) avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a

responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentada como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar este fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor 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 da Companhia.
- 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 da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 à administração 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 à administração, 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, 31 de março de 2023.

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos diretores

Em conformidade com a Resolução CVM nº60, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes em 31 de março de 2023.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos diretores

Em conformidade com a Resolução CVM nº60, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes em 31 de março de 2023.