

Infrasec Securitizadora S.A.

CNPJ: 10.488.244/0001-19

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

Infrasec Securitizadora S.A.

Índice

	Página
Relatório da Administração	2
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	5
Demonstrações financeiras	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	17

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2021

Aos Acionistas e Administradores 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

No exercício de 2021 não houve emissão de títulos.

O ano de 2021 foi marcado pela continuidade da pandemia provocada pelo novo coronavírus-COVID19. Mesmo com a sequência da pandemia, a economia brasileira apresentou recuperação com crescimento do PIB da ordem de 4,6% em 2021, ante queda de 3,9% em 2020 e viu a inflação oficial subir de 4,3% em 2020 para 10,0% em 2021 e, como consequência, a elevação da taxa Selic de 2,00% a.a. em 2020 para 9,25% a.a. no final de 2021.

Com relação às emissões, a Peugeot-Citroën Ltda. (“PSA”) quitou em maio/2021 as parcelas de aluguéis, suspensas em 2020, num total de oito. Como consequências, a Infrasec quitou as parcelas suspensas de CRIs referentes às 1ª e 2ª Emissões.

Em 11/02/2021, a Peugeot encaminhou correspondências à Infrasec propondo alteração no indexador de reajuste dos aluguéis para o ano de 2021, lastros das 1ª e 2ª Emissões de CRIs, de IGP-M/FGV para IPCA/IBGE em função da aceleração do indexador previsto nos Contratos de Locação, ou, alternativamente, que fosse utilizada a média histórica nos 10 (dez) últimos anos de 6,5%, segundo a Peugeot, sem considerar o ano de 2020.

Após a devida ciência ao Agente Fiduciário, a Securitizadora publicou em 26/02/2021 Fatos Relevantes com as solicitações feitas pela Peugeot

Durante os meses de março a junho, a Peugeot, após negativas dos Titulares dos CRIs, apresentou novas propostas de correção dos aluguéis para o ano de 2021 que variaram de 7,5% a 15,0%, além da proposta de substituição do IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE. Após uma etapa de tratativas, foram realizadas Assembleias com as seguintes deliberações:

1ª Emissão – Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT”) realizada em 28/06/2021, foi aprovada a substituição do IGP-M/FGV de julho/2020 a abril/2021 pela correção de 15,0% (quinze por cento), acrescida da variação do IPCA/IBGE das competências de maio/2021, junho/2021 e julho/2021, a ser aplicada nos aluguéis de agosto/2021 até julho/2022. Também foram aprovadas: (i) a substituição do IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE como índice a ser aplicado na correção dos aluguéis e nos CRIs a partir de agosto/2022 e (ii) a alteração da definição do número índice do IPCA/IBGE da atualização dos CRIs para julho do respectivo ano de

atualização e julho do ano imediatamente anterior. Em 29/06/2021, a Securitizadora publicou Fato Relevante sobre o tema.

2ª Emissão – Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT”) realizada em 28/06/2021 foi aprovada a substituição da correção acumulada do IGP-M/FGV no período de abril/2020 a março/2021 pela correção de 15,0% (quinze por cento) a ser aplicada nos aluguéis e nos CRIs de abril/2021 a março/2022. Também foi aprovada a substituição do IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE como índice a ser aplicado nas correções dos aluguéis e dos CRIs a partir de março/2022. Em 29/06/2021, a Securitizadora publicou Fato Relevante sobre o tema.

O fluxo de pagamento da 3ª Emissão manteve-se dentro do programado durante todo o exercício de 2021.

Tanto a primeira quanto a segunda emissão de CRI apresentam ratings com a nota AA-, sendo que as notas de risco de crédito das emissões foram renovadas em dezembro/2021. À emissão realizada em 30/09/2019 foi atribuída nota de rating A-.

Em 2021, a Infrasec obteve Receita de Prestação de Serviços de R\$ 879.915, (R\$ 498.418 em 2020) com Lucro Líquido no período de R\$ 427.883 (R\$ 307.924 em 2020). Em 31/12/2021, a Companhia apresentou Patrimônio Líquido negativo de R\$ 215.485, ante R\$ 643.369 em 31/12/2020, mantendo a tendência de reversão. No quarto trimestre de 2021, a Companhia apresentou Receita de Prestação de Serviços de R\$ 174.952, (R\$ 240.695 em 2020) com Lucro Líquido no período de R\$ 61.715 (R\$ 141.083 em 2020).

Em 23/12/2021, a CVM-Comissão de Valores Mobiliários editou a Resolução nº 60 que estabelece regime específico para as Securitizadoras e que entrará em vigor em 02/05/2022.

EVENTO SUBSEQUENTE: 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários-CRIs com lastro em recebíveis imobiliários tendo como devedora a Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A.(“Via Brasil”).

Em 14/02/2022, a Via Brasil encaminhou correspondência à Infrasec requerendo a liberação das garantias fiduciárias em poder da Infrasec tendo em vista contrato firmado em 28/12/2021 entre a Via Brasil e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“BNDES”) para financiamento no modelo “*project finance non resource*” e que prevê, dentre outras condições, que a Via Brasil dará a cessão fiduciária dos direitos em garantia ao BNDES. Na correspondência, a Via Brasil requereu a liberação da garantia se comprometendo a realizar o pré-pagamento dos aluguéis em até 60 (sessenta) dias da assinatura do documento que formalizará a liberação das garantias para o BNDES e, também, o compromisso dos avalistas do Contratos de Locação e de Cessão, caso não ocorra o pré-pagamento em até 60 dias, de efetuarem o pré-pagamento em até 90 dias da assinatura junto ao BNDES.



INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

A Infrasec convocou Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT”) nos dias 15, 16 e 17/02/2022, que foi realizada em 04/03/2022 e que aprovou, por unanimidade dos CRIs em circulação, o pleito da Via Brasil alterando o início da contagem dos prazos de pré-pagamento de 60 ou 90 dias dos aluguéis, e, por consequência, dos CRIs a partir da data da AGT. Após a realização da AGT, a Infrasec divulgou Fato Relevante que foi encaminhado à CVM-Comissão de Valores Mobiliários e publicado em seu site.

Atenciosamente.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido/(passivo a descoberto) 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 2021, 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 5.1, chamamos à atenção para o fato que a Companhia mantém operações com partes relacionadas no montante de R\$ 198.786. 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 ("CRI"). 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

Demonstrações do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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.

Auditoria das demonstrações financeiras relativas ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 30 de março de 2021, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

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.

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.

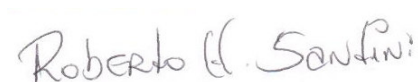
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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 2022.



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

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

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Balanço patrimonial Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	380.815	169.116
Outros créditos	-	15.576	13.549
Total do ativo circulante		396.391	182.665
 Não circulante			
Contas a receber	4	1.235.838	1.186.393
Partes relacionadas	5.1	198.786	-
Total do ativo não circulante		1.434.624	1.186.393
 Total do ativo		1.831.015	1.369.058

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Balanço patrimonial Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Circulante			
Fornecedores	-	95.631	34.500
Obrigações tributárias	6	14.016	39.572
Total do passivo circulante		109.647	74.072
Não circulante			
Partes relacionadas	5.1	1.936.854	1.938.355
Total do passivo não circulante		1.936.854	1.938.355
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Capital social	7.1	10.000	10.000
Reserva legal	7.2	2.000	2.000
Prejuízos acumulados	-	(227.486)	(655.369)
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		(215.486)	(643.369)
Total do passivo e do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		1.831.015	1.369.058

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstração do resultado para os exercícios findos Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita líquida de serviços prestados	10	879.915	498.419
Custos dos serviços prestados		<u>(30.244)</u>	<u>(28.509)</u>
Receita operacional líquida		849.671	469.910
Despesas/receitas			
Gerais e administrativas	11	<u>(234.351)</u>	<u>(84.450)</u>
Resultado operacional		615.320	385.460
Receitas financeiras	12.1	50.574	29.488
Despesas financeiras	12.2	<u>(48.987)</u>	<u>(45.478)</u>
Resultado financeiro líquido		1.587	(15.990)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		616.907	369.470
Imposto de renda e contribuição social		(189.024)	(61.547)
Lucro líquido do exercício		<u>427.883</u>	<u>307.923</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido do exercício	427.883	307.923
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>427.883</u>	<u>307.923</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) para os exercícios findos Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

	Capital social	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10.000	2.000	(963.292)	(951.292)
Lucro líquido do exercício	-	-	307.923	297.774
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10.000	2.000	(655.369)	(643.369)
Lucro líquido do exercício	-	-	427.883	427.883
Saldos em 31 de dezembro de 2021	10.000	2.000	(227.486)	(215.486)

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa (Método indireto) para os exercícios findos Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	616.907	369.470
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e contribuição social às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(49.195)	75.267
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social, ajustado	567.712	444.737
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento)/diminuição nos contas a receber	(250)	26.245
(Aumento)/diminuição nos demais ativos circulantes	(2.027)	131.530
Aumento/(diminuição) em obrigações tributárias	(25.556)	(421.313)
Aumento/(diminuição) nos demais passivos circulantes	61.131	34.500
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais antes dos impostos	601.010	215.699
Imposto de renda e contribuição social pagos	(189.024)	-
(=) Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	411.986	215.699
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Transações com partes relacionadas	(198.786)	-
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(198.786)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Transações com partes relacionadas	(1.501)	(97.537)
Caixa líquido aplicados nas atividades de financiamentos	(1.501)	(97.537)
(Diminuição)/ aumento de caixa e equivalentes de caixa	211.699	118.162
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	169.116	50.954
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	380.815	169.116
(Diminuição)/ aumento de caixa e equivalentes de caixa	211.699	118.162

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstração do valor adicionado para os períodos findos Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais - R\$)

	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	849.671	469.910
Insumos adquiridos de terceiros	(231.080)	(81.320)
Valor adicionado bruto	618.591	388.590
Valor adicionado líquido	618.591	388.590
Valor adicionado total a distribuir	618.591	388.590
Impostos, taxas e contribuições	189.024	3.130
Despesas tributárias	3.271	61.547
Resultado financeiro líquido	(1.587)	15.990
Lucro líquido do exercício	427.883	307.923
	618.591	388.590

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

1. Contexto operacional

A Infrasec Securitizadora S.A. (“Companhia ou Securitizadora”) 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, 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 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 215.486 (R\$ 643.369 negativo em 31 de dezembro de 2020).

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, 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 480/09,1 os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório do auditor independente em 31 de março de 2022.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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 Standards 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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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.

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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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

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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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 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%.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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”.

2.14. Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.15. Pronunciamentos emitidos em 31 de dezembro de 2021

Novos procedimentos contábeis adotados:

Foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o IASB a revisão das normas descritas abaixo.

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2021, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia:

- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações às referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, e não houve impactos em suas demonstrações financeiras quanto a sua aplicação.

Novas normas, alterações e interpretações a normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

3. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras:

	31/12/2021	31/12/2020
Bancos conta movimento	380.815	169.116

4. Contas a receber

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras:

	31/12/2021	31/12/2020
1ª Emissão	561.545	508.261
2ª Emissão	674.293	678.132
	1.235.838	1.186.393

Referem-se a recursos disponibilizados 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.

1ª Emissão

- i) Datas de início e término da emissão: 14 de abril de 2011 e 14 de agosto de 2026;

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

- 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 ao IPCA/IBGE, em substituição ao IGP-M/FGV, conforme alterado pela Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs em 28/06/2021; 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”).

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\$ 39.818.705, indexado ao IPCA/IBGE, em substituição ao IGP-M/FGV, conforme alterado pela Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs em 28/06/2021; 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 a Securitizadora Infrasec S.A.

5. Partes relacionadas

5.1. Ativo circulante

Ativo não circulante	31/12/2021	31/12/2020
GPI Participações e Investimentos S.A.	198.786	-
	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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

5.2. Passivo não circulante

Passivo não circulante	31/12/2021	31/12/2020
GPI Participações e Investimentos S.A.	-	1.501
Investminas Participações S.A. (a)	1.936.854	1.936.854
	1.936.854	1.938.355

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

6. Obrigações tributárias

(a) Composição de obrigações tributárias a pagar:

	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica	2.205	24.183
CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido	9.480	11.549
PIS – Programa integração social	326	537
COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social	2.005	3.303
Retenções na Fonte	-	-
	14.016	39.572

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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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

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.

10. Receitas

	31/12/2021	31/12/2020
Receita de prestação de serviço	922.632	521.779
(-) Impostos sobre prestação de serviços	(42.717)	(23.360)
	879.915	498.419

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ N° 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

11. Despesas administrativas

	31/12/2021	31/12/2020
Serviços prestados por terceiros	(196.334)	(179.265)
Honorários de contabilidade	(34.981)	(20.236)
Jornais, revistas e outras publicações	(23.897)	(30.727)
Associações de classe	(19.647)	(19.038)
Honorários Advocatícios	(222)	-
Outras despesas administrativas	(8.465)	(8.323)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	49.195	(75.297)
Baixa de valores prescritos	-	251.566
Outras despesas	-	(3.130)
	(234.351)	(84.450)

12. Receitas e despesas financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

12.1. Receitas financeiras

	31/12/2021	31/12/2020
Receitas sobre aplicações financeiras	50.574	29.488
	50.574	29.488

12.2. Despesas financeiras

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas bancárias	(48.941)	(39.792)
Multas de mora fiscal	(41)	(5.298)
Juros de mora fiscal	(5)	(388)
	(48.987)	(45.478)

13. Lucro por ação

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	427.883	307.923
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro	10.000	10.000
Lucro por ações - em reais	42,79	30,79

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

14. Imposto de renda e contribuição social

- a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL):

	31/12/2021	31/12/2020
CSLL - corrente	(55.521)	(19.328)
IRPJ - corrente	(133.503)	(42.219)
	(189.024)	(61.547)

Reconciliação da taxa efetiva de IRPJ e CSLL

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado do exercício antes do impostos	616.907	369.470
Exclusões	-	(136.530)
Adições	-	-
Base de cálculo para IRPJ	616.907	232.940
Alíquota de 15%	92.536	34.941
Base de cálculo alíquota adicional	409.662	56.418
Alíquota adicional 10%	40.966	5.642
Total do IRPJ	133.502	40.583
Utilização de incentivos fiscais	-	-
IRPJ líquido	133.502	40.583
Base de cálculo para CSLL	616.907	232.940
Alíquota 9%	55.522	20.965
Total de IRPJ e CSLL	189.024	61.547

15. 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.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

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.

15.1. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021, 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.

15.2. 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.

16. 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.

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.

17. Seguros (Não auditado)

A Companhia não possuía seguros contratados nos períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Notas explicativas das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais – R\$)

18. 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 CRIs 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 31 de dezembro de 2021 a Companhia é responsável pela gestão de três patrimônios separados com crédito imobiliários de R\$ 74.359.831 (R\$ 85.454.066 em 2020) que são lastro para R\$ 77.324.231 (R\$ 88.814.760 em 2020) em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Compõem ainda o ativo dos patrimônios separados, valores em conta corrente e em aplicações financeiras devidamente segregados para cada emissão.