

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 - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	11

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	28
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	30
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	31

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.000
Preferenciais	0
Total	10.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.119.401	3.022.149
1.01	Ativo Circulante	3.915.766	1.297.505
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.830.377	1.249.106
1.01.06	Tributos a Recuperar	85.389	48.399
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	85.389	48.399
1.02	Ativo Não Circulante	203.635	1.724.644
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	203.635	1.724.644
1.02.01.04	Contas a Receber	0	1.521.009
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	1.521.009
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	203.635	203.635
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	203.635	203.635

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.119.401	3.022.149
2.01	Passivo Circulante	1.746.495	172.886
2.01.02	Fornecedores	1.742.953	155.054
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	151.797	155.054
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	1.591.156	0
2.01.02.02.01	Mutuo com Terceiros	1.591.156	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.542	17.832
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.542	17.832
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.542	17.832
2.02	Passivo Não Circulante	1.803.498	1.803.498
2.02.02	Outras Obrigações	1.803.498	1.803.498
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.803.498	1.803.498
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	1.803.498	1.803.498
2.03	Patrimônio Líquido	569.408	1.045.765
2.03.01	Capital Social Realizado	10.000	10.000
2.03.04	Reservas de Lucros	2.000	2.000
2.03.04.01	Reserva Legal	2.000	2.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	557.408	1.033.765

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	74.300	420.135	233.398	632.578
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.137	-29.436	-9.267	-27.665
3.03	Resultado Bruto	64.163	390.699	224.131	604.913
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.831	-264.943	-48.884	-322.685
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.831	-264.943	-48.884	-322.685
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.332	125.756	175.247	282.228
3.06	Resultado Financeiro	-230.679	-213.840	59.006	178.756
3.06.01	Receitas Financeiras	279.263	426.068	74.497	224.881
3.06.02	Despesas Financeiras	-509.942	-639.908	-15.491	-46.125
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-192.347	-88.084	234.253	460.984
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-38.273	-73.762	-139.377
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-192.347	-126.357	160.491	321.607
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-192.347	-126.357	160.491	321.607

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-192.347	-126.357	160.491	321.607
4.03	Resultado Abrangente do Período	-192.347	-126.357	160.491	321.607

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

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-88.084	460.984
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-88.084	460.984
6.01.02.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição social ajustado	-88.084	460.984
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.428.199	-201.818
6.02.02	Aumento/(Diminuição) nos demais passivos circulantes	-3.257	-1.256
6.02.03	Aumento/(Diminuição) em obrigações trabalhistas e tributarias	-14.290	37.628
6.02.07	Aumento/(Diminuição) nos Outros Creditos	-36.990	-17.342
6.02.08	Aumento/(Diminuição) nas Contas a Receber	1.521.009	-81.471
6.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social	-38.273	-139.377
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.241.156	0
6.03.01	Mutuos	1.591.156	0
6.03.02	Distribuição de Dividendos	-350.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.581.271	259.166
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.249.106	981.889
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.830.377	1.241.055

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	1.033.765	0	1.045.765
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	2.000	1.033.765	0	1.045.765
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-350.000	0	-350.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-350.000	0	-350.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-126.357	0	-126.357
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-126.357	0	-126.357
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	2.000	557.408	0	569.408

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	630.266	0	642.266
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	2.000	630.266	0	642.266
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	321.607	0	321.607
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	321.607	0	321.607
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	2.000	951.873	0	963.873

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	390.699	604.913
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-264.943	-322.685
7.03	Valor Adicionado Bruto	125.756	282.228
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	125.756	282.228
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	125.756	282.228
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	125.756	282.228
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.273	139.377
7.08.02.01	Federais	38.273	139.377
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	213.840	-178.756
7.08.03.01	Juros	213.840	-178.756
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-126.357	321.607
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-126.357	321.607

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO-3º TRIMESTRE DE 2025

Aos Acionistas e Administradores da

Infrasec Securitizadora S.A. (“Infrasec” ou “Companhia”) CNPJ/MF 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 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores, 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 3º trimestre de 2025 (“Período”): (i) Em 02 de julho de 2025, as 1ª e 2ª Emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Infrasec foram totalmente resgatados; (ii) Não houve emissão de títulos.

No período, a Infrasec apresentou: (i) Receita Líquida de Prestação de Serviços de R\$ 74.300 (R\$ 233.398 no 3º trimestre de 2024), redução de 68,2% em razão dos Resgates Totais das Emissões de CRI; (ii) Resultado Líquido de (R\$ 192.347), notadamente pelo aumento de Despesas Financeiras em razão do mútuo tomado pela Securitizadora para pagamento dos Resgates Totais dos CRI, ante Lucro de R\$ 160.491 no 3º trimestre de 2024; (iii) Patrimônio Líquido de R\$ 569.408, ante R\$ 1.045.765 em 31/12/2024, redução de 45,5%.

APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras (“DFs”) da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas na Assembleia Geral Ordinária realizada em 17 de abril de 2025 e as DFs referentes aos Patrimônios Separados foram aprovadas em Assembleias Especiais de Investidores realizadas em 30 de abril de 2025.

- **RESGATE ANTECIPADO TOTAL**

Em 02 de julho de 2025, a Companhia promoveu o Pagamento Antecipado Total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 1ª e 2ª Emissões da Infrasec por meio do resgate antecipado integral dos CRI, conforme deliberação do Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de junho de 2025.

São Paulo-SP, 14 de novembro de 2025

Atenciosamente.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***1. Contexto operacional**

A Infrasec Securitizadora S.A. (“Infrasec”, “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 9.514 de 20/11/97, e alterações posteriores, 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. Declaração dos diretores

Em conformidade com a Resolução CVM nº 60, e alterações posteriores, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovaram as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório do auditor independente em 14 de novembro de 2025.

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

2. Base de elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis

As informações contábeis foram preparadas de acordo com o IAS 34 - “*Interim Financial Reporting*”, emitido pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - “*Demonstração Intermediária*” e apresentadas de forma condizente com as normas aprovadas e expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As informações financeiras intermediárias 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. Reapresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de setembro de 2024

A demonstração dos fluxos de caixa do trimestre findo em 30 de setembro de 2024, estão sendo reapresentadas pela Companhia, para fins de comparabilidade.

Em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, apresentamos abaixo os efeitos decorrentes dos referidos ajustes, refletidos nas demonstrações contábeis. Tais ajustes foram realizados com o objetivo de assegurar a adequada apresentação da Demonstração dos Fluxos de Caixa em 30 de setembro de 2024.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

	30/09/2024	Ajustes	30/09/2024 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	321.607	139.377	460.984
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e contribuição social as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social, ajustado	321.607	139.377	460.984
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(Aumento)/diminuição nos contas a receber	(81.471)	-	(81.471)
(Aumento)/diminuição nos outros créditos	(17.342)	-	(17.342)
Aumento/(diminuição) em obrigações tributárias	37.628	-	37.628
Aumento/(diminuição) nos demais passivos circulantes	(1.256)	-	(1.256)
	259.166	139.377	398.543
Imposto de renda e contribuição social		(139.377)	(139.377)
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	259.166	-	259.166
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	259.166	-	259.166
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	981.889	-	981.889
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.241.055	-	1.241.055
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	259.166	-	259.166

2.2. Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços é reconhecida pelo regime de competência, 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.

2.3. 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.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***2.4. 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, com redação dada por alterações posteriores, assim como na Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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;

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

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.

2.8. 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.

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).

2.8.1. 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.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

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.

2.8.2. 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.

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.

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**2.9.1. Julgamentos**

A preparação das informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

2.9.2. 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.

2.9.3. 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.

2.10. 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** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

2.11. 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.

2.12. 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 informações financeiras intermediárias.

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

2.13 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).

2.14 Novas pronunciamentos contábeis

As seguintes alterações dos pronunciamentos contábeis tornam-se obrigatórias para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025:

- Alteração da norma IAS 21 (CPC 02) - Falta de conversibilidade; e
- Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48) - Alteração na classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

As emissões/alterações de normas realizadas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) que são efetivas para o exercício iniciado em 2025 não tiveram impactos nas informações financeiras intermediárias da Companhia.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***(i) Pronunciamentos contábeis emitidos e não efetivos**

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2026 ou após, e a Companhia está avaliando os impactos em suas informações financeiras intermediárias da adoção destas normas:

Alterações nas Normas Contábeis IFRS	Data de aplicação obrigatória
Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS. Efetua alterações nas normas: • IFRS 1 (CPC 37 – R1), abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; • IFRS 7 (CPC 48), abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; • IFRS 9 (CPC 48), abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; • IFRS 10 (CPC 36 – R3), abordando a determinação do “de facto agent”; e • IAS 7 (CPC 03 – R2), abordando aspectos relacionados ao método de custo.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 18 (CPC 26 – R1) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas, além das medidas de desempenho definidas pela administração (MPMS).	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 19 (CPC 45) – Controladas sem obrigação legal de divulgação. Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações financeiras consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas informações financeiras intermediárias:

	30/09/2025	31/12/2024
Bancos conta movimento	5.197	4.625
Aplicações financeiras (*)	3.825.180	1.244.481
Total	3.830.377	1.249.106

(*) As aplicações financeiras são de baixo risco e indexadas à variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (“CDI”) contratados com bancos de primeira linha. Em 30 de setembro de 2025, as taxas médias de investimento praticadas remuneram entre 96,0% e 100,2% do CDI. Os prazos de vencimento são variáveis, com liquidez imediata e sem perda de remuneração no resgate.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***4. Contas a receber**

Estão assim apresentados nas informações financeiras intermediárias:

	30/09/2025	31/12/2024
1ª Emissão	-	666.892
2ª Emissão	-	854.117
Total	-	1.521.009

Referiam-se a recursos disponibilizados para os Patrimônios Separados, quando da estruturação dos CRIs, destinados à composição da Conta Reserva referente a um mês de pagamento, bem como para a quitação das parcelas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) já realizadas e a realizar. Esses recursos estavam aplicados em bancos de primeira linha, com remuneração na faixa de 100,0% a 100,2% do CDI, oferecendo liquidez imediata e sem perda de remuneração no resgate.

Após os resgates antecipados totais das emissões, os saldos de aplicação foram destinados à Securitizadora.

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 ao IPCA/IBGE em substituição ao IGP-M/FGV, conforme alterado pela Assembleia Geral Extraordinária dos CRI de 28/06/2021;
- 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").
Obs.: Emissão integralmente resgatada em 02 de julho de 2025; e
- IV. Em 02 de Julho de 2025, a Infrasec promoveu o resgate antecipado total do Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***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 Extraordinária dos CRI de 28/06/2021;
- 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”).
Obs.: Emissão integralmente resgatada em 02 de julho de 2025; e
- IV. Em 02 de Julho de 2025, a Infrasec promoveu o resgate antecipado total do Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Emissão.

5. Mútuo com terceiros

Passivo circulante	30/09/2025	31/12/2024
Athos Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.591.156	-
Total	1.591.156	-

Em 24.06.2025 a Infrasec Securitizadora S.A efetivou um mútuo junto a empresa Athos Empreendimento Imobiliário Ltda., no valor de R\$ 34.712.349 (trinta e quatro milhões, setecentos e doze mil, trezentos e quarenta e nove reais), conforme contrato de mútuo nesta mesma data, com vencimento em 22 de dezembro de 2025, com o intuito de liquidação integral dos CRIs referentes a 1ª e 2ª emissões.

Sobre o saldo devedor serão acrescidos juros correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI-Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

No dia 29 de agosto de 2025, a Infrasec quitou R\$ 25.063.306 dando à Athos Empreendimento Imobiliário Ltda., em dação de pagamento, as Cédulas de Créditos Imobiliários, havendo um saldo remanescente de R\$ 1.591.156 que será quitado no quarto trimestre de 2025.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***6. Partes relacionadas****6.1. Ativo**

Ativo não circulante	30/09/2025	31/12/2024
GPI Participações e Investimentos S.A.	203.635	203.635
Total	203.635	203.635

Referem-se às operações de mútuo com partes relacionadas, formalizadas em contrato. O saldo não será atualizado, conforme pactuado entre as partes.

6.2. Passivo

Passivo não circulante	30/09/2025	31/12/2024
Investminas Participações S.A. (a)	1.803.498	1.803.498
Total	1.803.498	1.803.498

(a) Montante decorrente do Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios ("Instrumento"), utilizado 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. Cabe ressaltar que a Companhia Investminas Participações S.A. é controlada pelo mesmo grupo econômico denominado GPI Participações e Investimentos S.A.

(*) Em 02/08/2022, foi assinado o 1º Aditivo ao Instrumento prorrogando por 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura do Aditivo, o prazo para restituição à Cedente do valor equivalente à totalidade do crédito cedido. Em 30/04/2023, foi assinado o 2º Aditivo ao Instrumento ajustando o valor dos créditos tributários para R\$ 1.803.498 (antes, R\$ 1.938.854).

Diante da consolidação do PERT em 2023, foi pago uma diferença em dinheiro, conforme apuração da Receita Federal, ocasionando a redução de R\$ 133.356 na utilização da Cessão de Direitos Creditórios.

6.3. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Não houve remuneração paga ao pessoal-chave da Administração no trimestre findo em 30 de setembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

7. Obrigações tributárias

Composição de obrigações tributárias a pagar:

	30/09/2025	31/12/2024
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	-	9.554
PIS – Programa Integração Social	463	448
COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social	2.849	2.899
Impostos Retidos na Fonte	230	4.931
Total	3.542	17.832

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

8. Patrimônio líquido**8.1. Capital social**

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

8.2. 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.

8.3. 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.

No período findo em 30 de setembro de 2025, foi realizado a distribuição de lucros no montante de R\$ 350.000, conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária realizada em 17 de abril de 2025.

8.4. Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada quando aplicável nas informações financeiras intermediárias 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.

9. 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.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

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, o que gerou um passivo com parte relacionada, oriundo do Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios (“Instrumento”) formalizado entre as partes. Em 30 de abril de 2023, foi assinado Aditivo ao Instrumento que prevê a liquidação do montante cedido no prazo de 60 meses .

Diante da consolidação do PERT em 2023, foi paga uma diferença em dinheiro, conforme apuração da Receita Federal, ocasionando a redução na utilização da Cessão de Direitos Creditórios de R\$ 1.936.854 para R\$ 1.803.498.

10. Demandas judiciais

A Companhia concluiu que não possui contingências fiscais, cíveis ou trabalhistas e previdenciárias que deveriam ser provisionadas ou divulgadas nas informações financeiras intermediárias.

11. Receitas líquida de serviços prestados

	30/09/2025	30/09/2024
Receita de prestação de serviço	439.521	662.078
(-) Impostos sobre prestação de serviços	(19.386)	(29.500)
Total	420.135	632.578

12. Despesas gerais e administrativas

	30/09/2025	30/09/2024
Serviços prestados por terceiros	(86.789)	(207.308)
Honorários de contabilidade	(31.170)	(29.545)
Jornais, revistas e outras publicações	(6.870)	(10.350)
Associações de classe	(31.431)	(49.431)
Outras despesas administrativas	(20.203)	(10.244)
Despesas advocatícias	(28.474)	(11.633)
Despesas tributárias	(60.006)	(4.174)
Total	(264.943)	(322.685)

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***13. Receitas e despesas financeiras**

Em 30 de setembro de 2025 e 2024, as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

13.1. Receitas financeiras

	30/09/2025	30/09/2024
Receitas sobre aplicações financeiras	411.651	224.881
Juros ativos	14.417	-
Total	426.068	224.881

13.2. Despesas financeiras

	30/09/2025	30/09/2024
Despesas bancárias (i)	(334.268)	(45.956)
Multas de mora fiscal	(11)	(142)
Juros passivos	(305.629)	(27)
Total	(639.908)	(46.125)

(i) O aumento das despesas bancárias está relacionado à captação dos recursos domútuo.

14. Prejuízo/ Lucro por ação

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado do período atribuível aos acionistas	(126.357)	321.607
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro	10.000	10.000
(Prejuízo)/ Lucro por ações - em reais	(12,64)	32,16

15. Imposto de renda e contribuição social correntes

	30/09/2025	30/09/2024
Imposto de Renda	-	(97.888)
Contribuição Social	-	(41.489)
	-	(139.377)
Resultado antes dos impostos	(88.084)	460.984
Cálculo do IR		
Alíquota de 15%	-	69.147
Alíquota de 10%	-	28.741
Cálculo da CSLL		
Alíquota de 9%	-	41.489
Total do IRPJ e da CSLL	-	(139.377)

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)***16. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro**

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por bancos conta movimento, aplicações financeiras e transações com partes relacionadas, estando reconhecidos integralmente nas informações financeiras intermediárias considerando-se os critérios descritos na nota explicativa nº 2.8.

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.

16.1. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro de 2025 e 2024, 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.

16.2. 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.

17. Relação com o auditor independente

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

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.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

18. Seguros

A Companhia não possuía seguros contratados nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024.

19. Informações sobre emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, 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 exercício 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 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.

- **Resgate Antecipado Total das Emissões.**

Em 25 de junho de 2025, a Infrasec divulgou Fatos Relevantes informando que, em conformidade com o item 6.1 da Cláusula Sexta do Termo de Securitização, realizaria o Pagamento Antecipado Total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Emissões, por meio do resgate antecipado integral dos CRI no dia 02 de julho de 2025, conforme deliberação do Conselho de Administração da Companhia.

- **Patrimônios Separados-Valores**

Em 30 de setembro de 2025, tendo em vista os Resgates Antecipados Totais das Emissões, os valores sob gestão dos patrimônios separados foram zerados. Não houve novas Emissões no período.

Infrasec Securitizadora S.A.**Notas Explicativas** Nº 10.488.244/0001-19**Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2025 e 2024 e 31 de dezembro de 2024***(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)*

20. Atos Societários

Em 17 de abril de 2025, foi realizada a 17ª Assembleia Geral Ordinária que aprovou, por unanimidade: (i) as contas dos administradores, o Balanço Patrimonial, o Balanço de Resultado Econômico e as demais Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social iniciado em 1º de janeiro de 2024 e encerrado em 31 de dezembro de 2024; (ii) a distribuição de dividendos no valor de R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta mil reais) aos seus acionistas, observado o fluxo de caixa da Companhia.

Em 31 de março de 2025, foi realizada a 35ª Reunião do Conselho de Administração que aprovou, por unanimidade, a emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia.

Em 24 de junho de 2025, foi realizada a 36ª Reunião do Conselho de Administração que aprovou, por unanimidade, a contratação de empréstimo no valor de até R\$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais), com data de vencimento para 22 de dezembro de 2025.

Em 25 de junho de 2025, foi realizada a 37ª Reunião do Conselho de Administração que aprovou, por unanimidade, o Pagamento Antecipado Total e respectivo resgate antecipado integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Emissões de CRI de Emissão da Infrasec.

Em 16 de julho de 2025, foi realizada a 38ª Reunião do Conselho de Administração que aprovou, por unanimidade, a Cessão de direitos creditórios de titularidade da Companhia para fins de pré-pagamento de mútuo contraído pela Infrasec.

21. Eventos Subsequentes

Até a data de emissão das demonstrações financeiras não houve evento subsequente.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Infrasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e a Norma Internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Transações envolvendo partes relacionadas

Conforme mencionado nas notas explicativas n°s 6.1. e 6.2., 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\$ 1.803.498 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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias acima referidas incluem às demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas em todos os seus aspectos relevantes segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

André Luiz Cabral da Silva

Contador CRC – 1SP- 270.311/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com a Resolução CVM nº 60, e alterações posteriores, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovaram as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório do auditor independente em 14 de novembro de 2025.

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

Em conformidade com a Resolução CVM nº 60, e alterações posteriores, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovaram as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório do auditor independente em 14 de novembro de 2025.