

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



Infrasec Securitizadora S.A.

1ª Emissão de CRI – 1ª Série

planner 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
EVENTOS REALIZADOS – 2017	6
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
GARANTIA.....	10
DECLARAÇÃO	10

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Infrasec Securitizadora S.A
Endereço da Sede:	Rua Padre João Manoel nº 923, 11º andar – parte CEP: 01411-001 - São Paulo – SP
Telefone / Fax:	(11) 3060-9177 / (11) 3060-9178
D.R.I.:	Ismail Cristiano de Souza Moutinho
CNPJ:	10.488.244/0001-19
Auditor:	BDO RCS Auditores Independentes S/S
Atividade:	Securitização de Recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

Registro CVM nº:

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

CRI- 11D0026797

Código ISIN:

BRIFSCCRI006

Data de Emissão:

14 de abril de 2011

Data de Vencimento:

14 de agosto de 2026

Quantidade de Certificados:

15 (quinze) CRI.

Número de Séries:

01 (uma)

Valor Total da Emissão:

R\$ 26.486.621,10 (vinte e seis milhões e quatrocentos e oitenta e seis mil, seiscentos e vinte um reais e dez centavos)

Valor Nominal Unitário:

R\$ 1.765.774,74 (um milhão, setecentos e sessenta e cinco mil e setecentos e setenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)

Forma:

Nominativa escritural

Regime Fiduciário:

Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI's.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado relacionado à Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

Negociação:

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT") e Sistema Nacional de Debêntures (o "SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV.

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados anualmente pelo IGP-M/ FGV

Pagamento da Atualização:

A Atualização Monetária será paga proporcionalmente às parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário em cada uma das datas de amortização

Remuneração:

IGP-M + 8% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

A remuneração é devida mensalmente sendo o primeiro pagamento na data de 14 de outubro de 2011.

Amortização:

A amortização é devida mensalmente totalizando 179 (cento e setenta e nove) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 14 de outubro de 2011 e o último na data de vencimento.

Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, independentemente de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários, promover o Pagamento Antecipado, ou a amortização extraordinária ou o resgate antecipado, dos CRI vinculados pelo termo de securitização.

Fundo de Liquidez:

Os CRIs contam com uma conta reserva equivalente a 1 aluguel.

Aquisição Facultativa:

Aplicável nos termos do parágrafo terceiro do artigo 55 da Lei nº 6.404/76.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme declaração da Emissora os recursos captados com a emissão foram utilizados em sua totalidade na aquisição das cédulas de crédito imobiliário ("CCI")

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2017 não foram realizadas Assembleias

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 1.832.723,816863	R\$ 64.290,195584	R\$ 1.897.014,012447	R\$ 28.455.210,19
31/12/2016	R\$ 1.899.875,253360	R\$ 64.358,441054	R\$ 1.964.233,694414	R\$ 29.463.505,42

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
15	-	-	15

EVENTOS REALIZADOS – 2017

Data	Evento	Valor Unitário
14/01/2017	Remuneração	R\$ 12.449,962398
14/01/2017	Amortização	R\$ 11.275,672849
14/02/2017	Remuneração	R\$ 12.377,414379
14/02/2017	Amortização	R\$ 11.346,161538
14/03/2017	Remuneração	R\$ 12.304,412834
14/03/2017	Amortização	R\$ 11.419,167681
14/04/2017	Remuneração	R\$ 12.230,941566
14/04/2017	Amortização	R\$ 11.494,691277
14/05/2017	Remuneração	R\$ 12.156,984376
14/05/2017	Amortização	R\$ 11.567,697419
14/06/2017	Remuneração	R\$ 12.082,557462
14/06/2017	Amortização	R\$ 11.640,703562
14/07/2017	Remuneração	R\$ 12.007,660825
14/07/2017	Amortização	R\$ 11.716,227158
14/08/2017	Remuneração	R\$ 11.932,278267
14/08/2017	Amortização	R\$ 11.791,750753
14/09/2017	Remuneração	R\$ 11.856,409788
14/09/2017	Amortização	R\$ 11.867,274349
14/10/2017	Remuneração	R\$ 11.780,055387
14/10/2017	Amortização	R\$ 12.749,381186
14/11/2017	Remuneração	R\$ 12.490,967253
14/11/2017	Amortização	R\$ 12.829,988444
14/12/2017	Remuneração	R\$ 12.408,418721
14/12/2017	Amortização	R\$ 12.913,282609

No exercício de 2017, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

AGENDA DE EVENTOS – 2018

Data	Evento
14/01/2018	Remuneração
14/01/2018	Amortização
14/02/2018	Remuneração
14/02/2018	Amortização
14/03/2018	Remuneração
14/03/2018	Amortização
14/04/2018	Remuneração
14/04/2018	Amortização
14/05/2018	Remuneração
14/05/2018	Amortização
14/06/2018	Remuneração
14/06/2018	Amortização
14/07/2018	Remuneração
14/07/2018	Amortização
14/08/2018	Remuneração
14/08/2018	Amortização
14/09/2018	Remuneração
14/09/2018	Amortização
14/10/2018	Remuneração
14/10/2018	Amortização
14/11/2018	Remuneração
14/11/2018	Amortização
14/12/2018	Remuneração
14/12/2018	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no termo de securitização.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	Infrasec Securitizadora S.A
Emissão:	2ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
Valor da Emissão:	R\$ 39.818.704,80
Quantidade de CRI emitidos:	Foram emitidas 30 (trinta) CRIs
Espécie:	Os CRIS são da espécie com garantia real e contam adicionalmente com garantia fidejussória.
Prazo de Vencimento:	07 de abril de 2027
Garantias:	(i)Alienação Fiduciária do Imóvel: Mediante a celebração da Alienação Fiduciária do Imóvel a Athos alienou em 27 de abril de 2012 fiduciariamente em favor da Emissora a propriedade

	do solo do Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas. (ii) Fiança prestada por Gefco Logística do Brasil Ltda. e, (iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado de acordo com Regime citado acima.
Remuneração:	IGP-M + 7,6% a.a
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

LF Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 1ª Emissão	€AA	€AA	19/05/2017

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2017 não foram realizadas alterações estatutárias, e tampouco ocorreu publicações de fatos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
ATIVO CIRCULANTE	11.381.641	15,21%	10.670.034	15,02%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.981.433	2,65%	1.826.271	2,57%
Adiantamentos a fornecedores	123.786	0,17%	123.785	0,17%
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)	9.170.888	12,26%	8.630.692	12,15%
Aluguéis a receber	86.558	0,12%	86.558	0,12%
Outros créditos	18.976	0,03%	2.728	0,00%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	63.447.178	84,79%	60.365.797	84,98%
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)	63.447.178	84,79%	60.365.797	84,98%
TOTAL DO ATIVO	74.828.819	100%	71.035.831	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	10.398.053	13,90%	10.619.939	14,95%
Obrigações Tributárias	395.513	0,53%	382.776	0,54%
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	10.002.540	13,37%	10.237.163	14,41%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	63.459.836	84,81%	61.697.498	86,85%
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	63.459.836	84,81%	59.651.488	83,97%
Partes relacionadas	0	-	2.046.010	2,88%
PATRIMÔNIO LIQUIDO	970.930	1,30%	-1.281.606	-1,80%
Capital social	10.000	0,01%	10.000	0,01%
Reserva legal	2.000	0,00%	2.000	0,00%
Reserva de lucros	958.930	1,28%	0	-
Prejuízos acumulados	0	-	-1.293.606	-1,82%
TOTAL DO PASSIVO	74.828.819	100%	71.035.831	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	529.609	103,11%	348.511	105,27%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.997	-3,11%	-17.458	-5,27%
(=) Resultado Bruto	513.612	100,00%	331.053	100,00%
(-) Despesas gerais e adm.	-269.993	-52,57%	-234.236	-70,75%
(-) Despesas tributárias	-143	-0,03%	-2.231.650	-674,11%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	243.476	47,40%	-2.134.833	-644,86%
(+) Receitas Financeiras	-11.206.268	-2181,85%	6.950.011	2099,37%
(-) Despesas Financeiras	11.286.166	2197,41%	-6.893.554	-2082,31%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	323.374	62,96%	-2.078.376	-627,81%
Imposto de Renda	-60.365	-11,75%	-20.589	-6,22%
Contribuição Social	-28.569	-5,56%	-11.732	-3,54%
(=)Lucro/Prejuízo do período	234.440	46%	-2.110.697	-638%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,01 em 2016 e 0,98 em 2017

Liquidez Corrente: de 1,09 em 2016 e 1,00 em 2017

Liquidez Seca: de 1,09 em 2016 e 1,00 em 2017

Liquidez Imediata: de 0,19 em 2016 e 0,17 em 2017

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 7606,92% em 2016 e -5642,72% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 14,08% em 2016 para 14,69% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido foi de 0,00% em 2016 e 0,00% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 98,47% em 2016 e 99,92% em 2017.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 0,31% enquanto que a de 2017 resultou em -2,97%. A Margem Líquida foi de 44,27% em 2016 contra -605,63% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,01 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,00. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 24,15% em 2016 contra 164,69% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas por Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., cujo parecer não apresentou ressalvas.

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

(i) Alienação Fiduciária do Imóvel: Mediante a celebração da Alienação Fiduciária do Imóvel a Athos alienou em 27 de abril de 2012 fiduciariamente em favor da Emissora a propriedade do solo do Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas.

(ii) Fiança prestada por Gefco Logística do Brasil Ltda. e,

(iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado de acordo com Regime citado acima.

As garantias informadas acima foram devidamente constituídas e permanecem exequíveis. No entanto, não recebemos informações sobre o Patrimônio Líquido da Fiadora para verificação de sua suficiência.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2018.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”