

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Infrasec Securitizadora S.A**

*1ª Emissão de CRI – Série Única*

**ÍNDICE**

|   |   |
|---|---|
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....                                | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS .....                          | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....                                    | 5 |
| ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....                 | 5 |
| PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs.....                                    | 5 |
| EVENTOS REALIZADOS – 2018 .....                                 | 5 |
| AGENDA DE EVENTOS – 2019.....                                   | 6 |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....                          | 6 |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS .....      | 6 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....                                    | 7 |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....           | 7 |
| PRINCIPAIS RUBRICAS.....  | 7 |
| COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA..... | 8 |
| GARANTIA.....   | 8 |
| DECLARAÇÃO .....  | 8 |

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

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

### **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 2018 não foram realizadas Assembleias.

## PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS<sup>1</sup>

| Data       | Valor Nominal        | Juros             | Preço Unitário       | Financeiro        |
|------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 31/12/2018 | R\$ 1.687.994,513483 | R\$ 63.695,335892 | R\$ 1.751.689,849375 | R\$ 26.275.347,74 |
| 31/12/2017 | R\$ 1.832.723,816863 | R\$ 64.290,195584 | R\$ 1.897.014,012447 | R\$ 28.455.210,19 |

| Emitidas | Canceladas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|---------------|---------------|
| 15       | -          | -             | 15            |

## EVENTOS REALIZADOS – 2018

| Data       | Evento      | Valor Unitário    |
|------------|-------------|-------------------|
| 14/01/2018 | Remuneração | R\$ 12.325,334272 |
| 14/01/2018 | Amortização | R\$ 12.996,576775 |
| 14/02/2018 | Remuneração | R\$ 12.241,713906 |
| 14/02/2018 | Amortização | R\$ 13.079,870941 |
| 14/03/2018 | Remuneração | R\$ 12.157,557622 |
| 14/03/2018 | Amortização | R\$ 13.163,165107 |
| 14/04/2018 | Remuneração | R\$ 12.072,865422 |
| 14/04/2018 | Amortização | R\$ 13.249,146181 |
| 14/05/2018 | Remuneração | R\$ 11.987,620016 |
| 14/05/2018 | Amortização | R\$ 13.335,127256 |
| 14/06/2018 | Remuneração | R\$ 11.901,821406 |
| 14/06/2018 | Amortização | R\$ 13.418,421421 |
| 14/07/2018 | Remuneração | R\$ 11.815,486879 |
| 14/07/2018 | Amortização | R\$ 13.507,089404 |
| 14/08/2018 | Remuneração | R\$ 11.728,581859 |
| 14/08/2018 | Amortização | R\$ 13.593,070479 |
| 14/09/2018 | Remuneração | R\$ 11.641,123634 |
| 14/09/2018 | Amortização | R\$ 13.679,051553 |
| 14/10/2018 | Remuneração | R\$ 11.553,112204 |
| 14/10/2018 | Amortização | R\$ 13.710,824165 |
| 14/11/2018 | Remuneração | R\$ 11.417,152886 |
| 14/11/2018 | Amortização | R\$ 13.799,125726 |
| 14/12/2018 | Remuneração | R\$ 11.328,368896 |
| 14/12/2018 | Amortização | R\$ 13.887,427287 |

<sup>1</sup> 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.

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

### AGENDA DE EVENTOS – 2019

| Data       | Evento      |
|------------|-------------|
| 14/01/2019 | Remuneração |
| 14/01/2019 | Amortização |
| 14/02/2019 | Remuneração |
| 14/02/2019 | Amortização |
| 14/03/2019 | Remuneração |
| 14/03/2019 | Amortização |
| 14/04/2019 | Remuneração |
| 14/04/2019 | Amortização |
| 14/05/2019 | Remuneração |
| 14/05/2019 | Amortização |
| 14/06/2019 | Remuneração |
| 14/06/2019 | Amortização |
| 14/07/2019 | Remuneração |
| 14/07/2019 | Amortização |
| 14/08/2019 | Remuneração |
| 14/08/2019 | Amortização |
| 14/09/2019 | Remuneração |
| 14/09/2019 | Amortização |
| 14/10/2019 | Remuneração |
| 14/10/2019 | Amortização |
| 14/11/2019 | Remuneração |
| 14/11/2019 | Amortização |
| 14/12/2019 | Remuneração |
| 14/12/2019 | Amortização |

### OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018, 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:                   | <b>Infrasec Securitizadora S.A</b>   |
| 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.<br>(ii) Fiança prestada por Gefco Logística do Brasil Ltda. e,<br>(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 |
|-----------------------|--------------|-----------------|------------------|
| <b>CRI 1ª Emissão</b> | εAA          | εAA             | 19/05/2018       |

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas alterações estatutárias, e tampouco ocorreu publicações de fatos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

| ATIVO                                 | 2017              | AV%           | 2018              | AV%           |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>               | <b>10.670.034</b> | <b>15,02%</b> | <b>12.972.162</b> | <b>18,80%</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa         | 914.568           | 1,29%         | 466.190           | 0,68%         |
| Títulos e valores mobiliários         | 911.703           | 1,28%         | 975.126           | 1,41%         |
| Adiantamentos a fornecedores          | 123.785           | 0,17%         | 123.786           | 0,18%         |
| Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) | 8.630.692         | 12,15%        | 10.787.165        | 15,64%        |
| Aluguéis a receber                    | 86.558            | 0,12%         | 617.152           | 0,89%         |
| Outros créditos                       | 2.728             | 0,00%         | 2.743             | 0,00%         |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>           | <b>60.365.797</b> | <b>84,98%</b> | <b>56.017.596</b> | <b>81,20%</b> |
| Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs)  | 60.365.797        | 84,98%        | 56.017.596        | 81,20%        |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                 | <b>71.035.831</b> | <b>100%</b>   | <b>68.989.758</b> | <b>100%</b>   |

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

| PASSIVO                              | 2017              | AV%           | 2018              | AV%           |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>            | <b>10.619.939</b> | <b>14,95%</b> | <b>11.194.403</b> | <b>16,23%</b> |
| Fornecedores                         | 0                 | -             | 36.614            | 0,05%         |
| Obrigações tributárias               | 382.776           | 0,54%         | 397.744           | 0,005765      |
| Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs) | 10.237.163        | 14,41%        | 10.760.045        | 15,60%        |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>        | <b>61.697.498</b> | <b>86,85%</b> | <b>58.982.550</b> | <b>85,49%</b> |
| Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs) | 59.651.488        | 83,97%        | 56.936.340        | 82,53%        |
| Partes relacionadas                  | 2.046.010         | 2,88%         | 2.046.210         | 2,97%         |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>            | <b>-1.281.606</b> | <b>-1,80%</b> | <b>-1.187.195</b> | <b>-1,72%</b> |
| Capital social                       | 10.000            | 0,01%         | 10.000            | 0,01%         |
| Reserva legal                        | 2.000             | 0,00%         | 2.000             | 0,00%         |
| Prejuízos acumulados                 | -1.293.606        | -1,82%        | -1.199.195        | -1,74%        |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>              | <b>71.035.831</b> | <b>100%</b>   | <b>68.989.758</b> | <b>100%</b>   |

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO   | 2017    | AV%     | 2018    | AV%     |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Receita operacional líquida | 348.511 | 105,27% | 267.337 | 108,95% |

|   |                   |                 |                |                |
|---|-------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Custo das mercadorias e produtos vendidos                 | -17.458           | -5,27%          | -21.968        | -8,95%         |
| <b>(-) Lucro Bruto</b>                                    | <b>331.053</b>    | <b>100,00%</b>  | <b>245.369</b> | <b>100,00%</b> |
| Gerais e administrativas                                  | -234.236          | -70,75%         | -177.128       | -72,19%        |
| Despesas tributárias                                      | -2.231.650        | -674,11%        | -156           | -0,06%         |
| <b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b> | <b>-2.134.833</b> | <b>-644,86%</b> | <b>68.085</b>  | <b>27,75%</b>  |
| Receitas financeiras                                      | -6.893.554        | -2082,31%       | -8.604.290     | -3506,67%      |
| Despesas financeiras                                      | 6.950.011         | 2099,37%        | 8.659.086      | 3529,01%       |
| <b>Resultado antes dos impostos</b>                       | <b>-2.078.376</b> | <b>-627,81%</b> | <b>122.881</b> | <b>50,08%</b>  |
| Imposto de renda  | -20.589           | -6,22%          | -17.824        | -7,26%         |
| Contribuição social                                       | -11.732           | -3,54%          | -10.646        | -4,34%         |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                         | <b>-2.110.697</b> | <b>-637,57%</b> | <b>94.411</b>  | <b>38,48%</b>  |

## COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,98 em 2017 e 0,98 em 2018  
 Liquidez Corrente: de 1,00 em 2017 e 1,16 em 2018  
 Liquidez Seca: de 1,00 em 2017 e 1,16 em 2018  
 Liquidez Imediata: de 0,09 em 2017 e 0,04 em 2018

### Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -5642,72% em 2017 e -5911,16% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 14,69% em 2017 para 15,95% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido foi de 0,00% em 2017 e 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 99,92% em 2017 e 96,92% em 2018.

### Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de -2,97% enquanto que a de 2018 resultou em 0,14%. A Margem Líquida foi de -605,63% em 2017 contra 35,32% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2017 e 2018. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 164,69% em 2017 contra -7,95% em 2018.

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 Pemom Auditores Independentes S.S., cujo parecer não apresentou ressalvas.

## GARANTIA

A Emissão possui o Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado e como garantia real a Alienação Fiduciária do Imóvel.

Adicionalmente, os CRI contam com a fiança prestada pela Gefco Logística do Brasil Ltda.

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 1976 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 2019.



*"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 2018 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"*