

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Infrasec Securitizadora S.A.

1ª Emissão de CRI – Série Única

ÍNDICE	
EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRI.....	7
POSIÇÃO DOS CRIs.....	7
EVENTOS REALIZADOS – 2019	8
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	8
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	9
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	9
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	9
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	9
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	10
REGIME FIDUCIÁRIO.....	10
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

EMISSORA

Denominação Comercial:	Infrasec Securitizadora S.A
CNPJ:	10.488.244/0001-19
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Oferta:

Instrução CVM nº476, de 16 de janeiro de 2009.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Séries:

Única

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias.

Código do Ativo:

11D0026797

Código ISIN:

BRIFSCCR1006

Coordenador Líder:

SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.

Data de Emissão:

14 de abril de 2011

Data de Vencimento:

14 de agosto de 2026.

Quantidade:

15 (quinze)

Valor Total das Séries:

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:

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

Negociação:

Os CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio CETIP21- Títulos e Valores Mobiliários, 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:

Data de Pagamento da Atualização		
14/10/11	14/01/12	14/05/12
14/11/11	14/02/12	14/06/12
14/12/11	14/03/12	14/07/12
	14/04/12	14/08/12

RELATÓRIO ANUAL 2019

14/09/12	14/09/17	14/09/22
14/10/12	14/10/17	14/10/22
14/11/12	14/11/17	14/11/22
14/12/12	14/12/17	14/12/22
14/01/13	14/01/18	14/01/23
14/02/13	14/02/18	14/02/23
14/03/13	14/03/18	14/03/23
14/04/13	14/04/18	14/04/23
14/05/13	14/05/18	14/05/23
14/06/13	14/06/18	14/06/23
14/07/13	14/07/18	14/07/23
14/08/13	14/08/18	14/08/23
14/09/13	14/09/18	14/09/23
14/10/13	14/10/18	14/10/23
14/11/13	14/11/18	14/11/23
14/12/13	14/12/18	14/12/23
14/01/14	14/01/19	14/01/24
14/02/14	14/02/19	14/02/24
14/03/14	14/03/19	14/03/24
14/04/14	14/04/19	14/04/24
14/05/14	14/05/19	14/05/24
14/06/14	14/06/19	14/06/24
14/07/14	14/07/19	14/07/24
14/08/14	14/08/19	14/08/24
14/09/14	14/09/19	14/09/24
14/10/14	14/10/19	14/10/24
14/11/14	14/11/19	14/11/24
14/12/14	14/12/19	14/12/24
14/01/15	14/01/20	14/01/25
14/02/15	14/02/20	14/02/25
14/03/15	14/03/20	14/03/25
14/04/15	14/04/20	14/04/25
14/05/15	14/05/20	07/05/25
14/06/15	14/06/20	07/06/25
14/07/15	14/07/20	07/07/25
14/08/15	14/08/20	07/08/25
14/09/15	14/09/20	07/09/25
14/10/15	14/10/20	07/10/25
14/11/15	14/11/20	14/11/25
14/12/15	14/12/20	14/12/25
14/01/16	14/01/21	14/01/26
14/02/16	14/02/21	14/02/26
14/03/16	14/03/21	14/03/26
14/04/16	14/04/21	14/04/26
14/05/16	14/05/21	14/05/26
14/06/16	14/06/21	14/06/26
14/07/16	14/07/21	14/07/26
14/08/16	14/08/21	14/08/26
14/09/16	14/09/21	
14/10/16	14/10/21	
14/11/16	14/11/21	
14/12/16	14/12/21	
14/01/17	14/01/22	
14/02/17	14/02/22	
14/03/17	14/03/22	
14/04/17	14/04/22	
14/05/17	14/05/22	
14/06/17	14/06/22	
14/07/17	14/07/22	
14/08/17	14/08/22	

Remuneração:

IGP-M + 8% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão.

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração			
	14/04/15	14/06/19	14/08/23
	14/05/15	14/07/19	14/09/23
14/04/11	14/06/15	14/08/19	14/10/23
14/05/11	14/07/15	14/09/19	14/11/23
14/06/11	14/08/15	14/10/19	14/12/23
14/07/11	14/09/15	14/11/19	14/01/24
14/08/11	14/10/15	14/12/19	14/02/24
14/09/11	14/11/15	14/01/20	14/03/24
14/10/11	14/12/15	14/02/20	14/04/24
14/11/11	14/01/16	14/03/20	14/05/24
14/12/11	14/02/16	14/04/20	14/06/24
14/01/12	14/03/16	14/05/20	14/07/24
14/02/12	14/04/16	14/06/20	14/08/24
14/03/12	14/05/16	14/07/20	14/09/24
14/04/12	14/06/16	14/08/20	14/10/24
14/05/12	14/07/16	14/09/20	14/11/24
14/06/12	14/08/16	14/10/20	14/12/24
14/07/12	14/09/16	14/11/20	14/01/25
14/08/12	14/10/16	14/12/20	14/02/25
14/09/12	14/11/16	14/01/21	14/03/25
14/10/12	14/12/16	14/02/21	14/04/25
14/11/12	14/01/17	14/03/21	07/05/25
14/12/12	14/02/17	14/04/21	07/06/25
14/01/13	14/03/17	14/05/21	07/07/25
14/02/13	14/04/17	14/06/21	07/08/25
14/03/13	14/05/17	14/07/21	07/09/25
14/04/13	14/06/17	14/08/21	07/10/25
14/05/13	14/07/17	14/09/21	14/11/25
14/06/13	14/08/17	14/10/21	14/12/25
14/07/13	14/09/17	14/11/21	14/01/26
14/08/13	14/10/17	14/12/21	14/02/26
14/09/13	14/11/17	14/01/22	14/03/26
14/10/13	14/12/17	14/02/22	14/04/26
14/11/13	14/01/18	14/03/22	14/05/26
14/12/13	14/02/18	14/04/22	14/06/26
14/01/14	14/03/18	14/05/22	14/07/26
14/02/14	14/04/18	14/06/22	14/08/26
14/03/14	14/05/18	14/07/22	
14/04/14	14/06/18	14/08/22	
14/05/14	14/07/18	14/09/22	
14/06/14	14/08/18	14/10/22	
14/07/14	14/09/18	14/11/22	
14/08/14	14/10/18	14/12/22	
14/09/14	14/11/18	14/01/23	
14/10/14	14/12/18	14/02/23	
14/11/14	14/01/19	14/03/23	
14/12/14	14/02/19	14/04/23	
14/01/15	14/03/19	14/05/23	
14/02/15	14/04/19	14/06/23	
14/03/15	14/05/19	14/07/23	

Amortização:

Data de amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
14/10/11	0,2990%
14/11/11	0,3009%
14/12/11	0,3029%
14/01/12	0,3048%
14/02/12	0,3068%
14/03/12	0,3087%
14/04/12	0,3107%
14/05/12	0,3127%
14/06/12	0,3147%
14/07/12	0,3168%
14/08/12	0,3188%
14/09/12	0,3229%
14/10/12	0,3208
14/11/12	0,3229%
14/12/12	0,3250%
14/01/13	0,3271%
14/02/13	0,3292%
14/03/13	0,3313%
14/04/13	0,3334%
14/05/13	0,3356%
14/06/13	0,3377%
14/07/13	0,3399%
14/08/13	0,3421%
14/09/13	0,3443%
14/10/13	0,3465%
14/11/13	0,3487%
14/12/13	0,3510%
14/01/14	0,3532%
14/02/14	0,3555%
14/03/14	0,3578%
14/04/14	0,3601%
14/05/14	0,3624%
14/06/14	0,3548%
14/07/14	0,3671%
14/08/14	0,3695%
14/09/14	0,3718%
14/10/14	0,3742%
14/11/14	0,3766%
14/12/14	0,3791%
14/01/15	0,3815%
14/02/15	0,3840%
14/03/15	0,3864%
14/04/15	0,3889%
14/05/15	0,3914%
14/06/15	0,3939%
14/07/15	0,3965%
14/08/15	0,3990%
14/09/15	0,4016%
14/10/15	0,4042%
14/11/15	0,4068%
14/12/15	0,4094%
14/01/16	0,4120%
14/02/16	0,4147%
14/03/16	0,4173%
14/04/16	0,4200%

14/05/16	0,4227%
14/06/16	0,4255%
14/07/16	0,4282%
14/08/16	0,4309%
14/09/16	0,4337%
14/10/16	0,4365%
14/11/16	0,4393%
14/12/16	0,4421%
14/01/17	0,4450%
14/02/17	0,4479%
14/03/17	0,4507%
14/04/17	0,4536%
14/05/17	0,4566%
14/06/17	0,4595%
14/07/17	0,4624%
14/08/17	0,4654%
14/09/17	0,4684%
14/10/17	0,4714%
14/11/17	0,4745%
14/12/17	0,4775%
14/01/18	0,4806%
14/02/18	0,4837%
14/03/18	0,4868%
14/04/18	0,4899%
14/05/18	0,4931%
14/06/18	0,4963%
14/07/18	0,4994%
14/08/18	0,5027%
14/09/18	0,5059%
14/10/18	0,5091%
14/11/18	0,5124%
14/12/18	0,5157%
14/01/19	0,5190%
14/02/19	0,5224%
14/03/19	0,5257%
14/04/19	0,5291%
14/05/19	0,5325%
14/06/19	0,5360%
14/07/19	0,5394%
14/08/19	0,5429%
14/09/19	0,5464%
14/10/19	0,5499%
14/11/19	0,5534%
14/12/19	0,5570%
14/01/20	0,5606%
14/02/20	0,5642%
14/03/20	0,5678%
14/04/20	0,5715%
14/05/20	0,5751%
14/06/20	0,5788%
14/07/20	0,5826%
14/08/20	0,5863%
14/09/20	0,5901%
14/10/20	0,5939%
14/11/20	0,5977%
14/12/20	0,6015%
14/01/21	0,6054%
14/02/21	0,6093%

14/03/21	0,6132%	14/02/24	0,7675%
14/04/21	0,6172%	14/03/24	0,7725%
14/05/21	0,6211%	14/04/24	0,7775%
14/06/21	0,6251%	14/05/24	0,7825%
14/07/21	0,6292%	14/06/24	0,7875%
14/08/21	0,6332%	14/07/24	0,7926%
14/09/21	0,6373%	14/08/24	0,7977%
14/10/21	0,6414%	14/09/24	0,8028%
14/11/21	0,6455%	14/10/24	0,8080%
14/12/21	0,6497%	14/11/24	0,8132%
14/01/22	0,6538%	14/12/24	0,8184%
14/02/22	0,6580%	14/01/25	0,8236%
14/03/22	0,6623%	14/02/25	0,8289%
14/04/22	0,6665%	14/03/25	0,8343%
14/05/22	0,6708%	14/04/25	0,8397%
14/06/22	0,6751%	07/05/25	0,8451%
14/07/22	0,6795%	07/06/25	0,8505%
14/08/22	0,6839%	07/07/25	0,8560%
14/09/22	0,6883%	07/08/25	0,8615%
14/10/22	0,6927%	07/09/25	0,8670%
14/11/22	0,6971%	07/10/25	0,8726%
14/12/22	0,7016%	14/11/25	0,8782%
14/01/23	0,7061%	14/12/25	0,8839%
14/02/23	0,7107%	14/01/26	0,8895%
14/03/23	0,7153%	14/02/26	0,8953%
14/04/23	0,7199%	14/03/26	0,9010%
14/05/23	0,7245%	14/04/26	0,9068%
14/06/23	0,7292%	14/05/26	0,9127%
14/07/23	0,7338%	14/06/26	0,9185%
14/08/23	0,7386%	14/07/26	0,9244%
14/09/23	0,7433%	14/08/26	0,9304%
14/10/23	0,7481%		
14/11/23	0,7529%		
14/12/23	0,7578%		
14/01/24	0,7626%		

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados foram utilizados em sua totalidade na aquisição das cédulas de crédito imobiliário ("CCIs"), lastros das operações, nos valores de R\$ 25.377.256,61 e R\$ 39.956.229,75.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRI

Em 29 de maio de 2020, foi realizada assembleia de titulares dos CRI, onde restou aprovada a concessão de carência no pagamento de remuneração e de amortização dos CRIs, contados a partir da parcela prevista para pagamento em 07 de junho de 2020, inclusive, até a parcela prevista para pagamento em 07 de setembro de 2020, inclusive, conforme disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização e curva de amortização dos CRIs constante do Anexo IX ao Termo de Securitização. [Veja na íntegra.](#)

POSIÇÃO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 1.648.443,020992	R\$ 63.461,148963	R\$ 1.711.904,169956	R\$ 25.678.562,55
31/12/2018	R\$ 1.687.994,513483	R\$ 63.695,335892	R\$ 1.751.689,849375	R\$ 26.275.347,74

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.

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
15	-	-	15

EVENTOS REALIZADOS – 2019

Data	Evento	Valor Unitário
14/01/2019	Remuneração	R\$ 11.239,016771
14/01/2019	Amortização	R\$ 13.978,404653
14/02/2019	Remuneração	R\$ 11.149,079294
14/02/2019	Amortização	R\$ 14.066,706213
14/03/2019	Remuneração	R\$ 11.058,573683
14/03/2019	Amortização	R\$ 14.157,683579
14/04/2019	Remuneração	R\$ 10.967,482720
14/04/2019	Amortização	R\$ 14.248,660945
14/05/2019	Remuneração	R\$ 10.875,806407
14/05/2019	Amortização	R\$ 14.342,314115
14/06/2019	Remuneração	R\$ 10.783,527526
14/06/2019	Amortização	R\$ 14.433,291481
14/07/2019	Remuneração	R\$ 10.690,663294
14/07/2019	Amortização	R\$ 14.526,944652
14/08/2019	Remuneração	R\$ 10.597,196495
14/08/2019	Amortização	R\$ 14.620,597822
14/09/2019	Remuneração	R\$ 10.503,127128
14/09/2019	Amortização	R\$ 14.714,250993
14/10/2019	Remuneração	R\$ 10.408,455194
14/10/2019	Amortização	R\$ 15.818,303026
14/11/2019	Remuneração	R\$ 11.016,887709
14/11/2019	Amortização	R\$ 15.921,204889
14/12/2019	Remuneração	R\$ 10.914,450197
14/12/2019	Amortização	R\$ 16.024,106752

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019, 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
Valor da Emissão:	R\$ 39.818.704,80 (trinta e nove milhões, oitocentos e oitenta mil, setecentos e quatro reais e oitenta centavos)
Quantidade de CRI emitidos:	30 (trinta CRIs)
Espécie:	Real, com garantia fidejussória adicional.
Prazo de Vencimento:	Os CRIs vencerão em 07.04.2027
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:	A Emissora se encontra adimplente com suas obrigações

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

LF Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 1ª Emissão	€AA	€AA	19/05/2019

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorrem alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: [DFP 2019](#)

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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, no exercício de 2019. Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão,

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19, os quais foram extraídos das demonstrações financeiras da Emissora: "A Administração da Companhia tem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, a Administração avaliou os possíveis eventos econômicos que pudessem impactar a Companhia, tais como os relacionados as estimativas contábeis e mensuração dos seus ativos e passivos. Apesar de até o presente momento não ser possível uma mensuração exata dos possíveis impactos do COVID-19 no ambiente econômico, a Administração entende que não foram observados impactos que pudessem modificar a mensuração dos seus ativos e passivos apresentados nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019."

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias em cumprimento das Obrigações Garantidas:

- (i) Regime Fiduciário;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) Alienação Fiduciária da Superfície;
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Aludra;
- (v) Alienação Fiduciária de Quotas da Athos;

Adicionalmente, os CRI contam com a fiança prestada pela Gefco Logística Do Brasil Ltda. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece exequível dentro dos limites da garantia fidejussória.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo I, II, III, IV e V no Termo de Securitização referentes respectivamente aos Contrato Atípico, Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Quotas da Aludra, Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Quotas da Athos e Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária da Superfície em Garantia lastreiam a operação de securitização, os quais são representados por contratos dos respectivos direitos creditórios Cedidos Fiduciariamente. Nos termos da Lei nº 10.931/2004 c/c as instruções normativas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM"), inclusive com as obrigações contidas na ICVM 583/2016, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Planner Corretora De Valores S.A.

REGIME FIDUCIÁRIO

Regime fiduciário instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiam os CRI, incluindo as Garantias e a Conta Centralizadora, do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

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 encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, junho de 2020.



"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 2019 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"