

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	6
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	7
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	12
Proposta de Orçamento de Capital	19

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	20
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	21
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	22

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.000
Preferenciais	0
Total	10.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1	Ativo Total	28.105.732	129.680	8.199
1.01	Ativo Circulante	3.894.423	129.680	8.199
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	845.697	122.488	7.119
1.01.03	Contas a Receber	44.318	7.192	1.080
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	44.318	7.192	1.080
1.01.03.02.01	Outros Creditos	41.658	0	0
1.01.03.02.02	Adiantamento a Fornecedor	2.660	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.004.408	0	0
1.01.08.03	Outros	3.004.408	0	0
1.01.08.03.01	Direitos Creditórios	2.729.260	0	0
1.01.08.03.02	Aluguéis a Receber	275.148	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	24.211.309	0	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	24.211.309	0	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	24.211.309	0	0
1.02.01.09.03	Direitos Creditorios	24.211.309	0	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2	Passivo Total	28.105.732	129.680	8.199
2.01	Passivo Circulante	2.999.850	3.564	922
2.01.02	Fornecedores	6.911	0	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.911	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.937	3.564	922
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.937	3.564	922
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.937	3.564	922
2.01.05	Outras Obrigações	2.987.002	0	0
2.01.05.02	Outros	2.987.002	0	0
2.01.05.02.04	Certificados Recebíveis Imobiliários	2.987.002	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	24.211.309	0	98.286
2.02.02	Outras Obrigações	24.211.309	0	98.286
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	98.286
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	98.286
2.02.02.02	Outros	24.211.309	0	0
2.02.02.02.03	Certificados Recebíveis Imobiliários	24.211.309	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	894.573	126.116	-91.009
2.03.01	Capital Social Realizado	10.000	10.000	10.000
2.03.04	Reservas de Lucros	2.000	0	0
2.03.04.01	Reserva Legal	2.000	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	882.573	116.116	-101.009

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.619.761	872.970	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-162.693	-30.983	0
3.03	Resultado Bruto	1.457.068	841.987	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-78.399	-303.740	-100.754
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-78.399	-303.740	-100.754
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.378.669	538.247	-100.754
3.06	Resultado Financeiro	150.332	11.674	-235
3.06.01	Receitas Financeiras	1.124.458	21.493	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-974.126	-9.819	-235
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.529.001	549.921	-100.989
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-214.526	-108.940	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.314.475	440.981	-100.989
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.314.475	440.981	-100.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.317.637	437.170	-101.147
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27.252.843	-6.112	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	26.658.415	-315.689	98.285
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	723.209	115.369	-2.862
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	122.488	7.119	9.981
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	845.697	122.488	7.119

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	0	116.116	0	126.116
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	0	116.116	0	126.116
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-549.180	0	-549.180
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-549.180	0	-549.180
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.314.476	0	1.314.476
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.314.476	0	1.314.476
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.000	1.161	0	3.161
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.161	0	0	3.161
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-1.161	1.161	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	2.000	882.573	0	894.573

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(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	0	-101.009	0	-91.009
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-3.811	0	-3.811
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-104.820	0	-94.820
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-220.045	0	-220.045
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-220.045	0	-220.045
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	440.981	0	440.981
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	440.981	0	440.981
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	0	116.116	0	126.116

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009**(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	0	-20	0	9.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-20	0	9.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.989	0	-100.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.989	0	-100.989
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	0	-101.009	0	-91.009

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.01	Receitas	1.457.068	841.987	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.457.068	841.987	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-75.947	-302.818	-100.139
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-75.947	-302.818	-100.139
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.381.121	539.169	-100.139
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.381.121	539.169	-100.139
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.381.121	539.169	-100.139
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.381.121	539.169	-100.139
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	216.977	109.862	615
7.08.02.01	Federais	216.977	109.862	615
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-150.332	-11.674	236
7.08.03.01	Juros	-150.332	-11.674	236
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.314.476	440.981	-100.990
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.314.476	440.981	-100.990

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS COMPLETAS****1. RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Aos acionistas e demais interessados

A empresa 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 Rua Padre João Manuel, 923 – 11º andar – Parte – 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 ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9514, de 20.11.97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em crédito mobiliários.

2. COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

Com a emissão e liquidação da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em aluguéis provenientes de Contrato de Locação Atípica com a Peugeot Citroen Automóveis do Brasil Ltda. (“PSA”), a INFRASEC caracterizou-se como securitizadora em regime operacional, ocorrida em 14 de abril de 2011.

A Emissão foi acompanhada por Relatório de Rating, concedendo à operação AA, caracterizando risco de crédito muito baixo.

A liquidação dos CRI permitiu a INFRASEC um faturamento de R\$ 1.282.737,64 no 2º trimestre de 2011.

Os primeiros meses de ocupação do imóvel tiveram seus prazos cumpridos e pagamentos efetivos realizados.

A primeira parcela do CRI será liquidada em 14 de outubro de 2011.

Ainda em 2011, a INFRASEC participou da assinatura do Contrato de Locação Atípica entre a Lumen e a PSA para implantação de subestação rebaixadora de energia elétrica. Tal recebível será securitizado em CRIs, com emissão prevista para 31 de março de 2012, data de entrega da obra e início do período locatício.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A. Destaque Financeiro

O objetivo da Companhia é obtenção de resultado via a aquisição de créditos e securitização dos mesmos. Através da arbitragem de taxa entre os fluxos de recebimento e de securitização, a Companhia pode obter lucro desejado durante o período.

A INFRASEC adquiriu os créditos da 1ª emissão mediante desconto de 9,68% a.a. real nos créditos e efetivou a emissão e liquidação do CRI a 8%, arcando com os custos da operação.

B. Receita Operacional Bruta

A Receita da Companhia foi obtida pela diferença entre a liquidação dos CRIs e a aquisição dos créditos imobiliários para a securitização da 1ª Emissão.

Houve um acréscimo entre o valor de emissão e o valor de liquidação, pelo período entre os dois eventos, pois segundo a cláusula 4.1 do Termo de Securitização, o valor de liquidação deveria ser acrescido de juros e atualização monetária do período.

Notas Explicativas

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ 10.488.244/0001-19
São Paulo - SP

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2011 e 2010
(em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa é uma sociedade por ações de capital aberto, constituída em 27 de outubro de 2008, e tem por objeto social a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9514, de 20.11.97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em crédito mobiliários.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM, mas diferem das práticas contábeis internacionais.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade.

2.2 Autorização

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações contábeis ocorreu na reunião do conselho de administração em 30 de março de 2012.

2.3. Bases de apresentação

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Na elaboração das demonstrações, a Sociedade adotou as mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil introduzidas pelos pronunciamentos técnicos CPC 15 a 40. Os efeitos da adoção dos IFRSs e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 4.

Notas Explicativas

O resumo das principais políticas contábeis adotadas é como segue:

2.4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado.

Outros ativos financeiros, contas a receber, certificado de crédito imobiliário e outras contas a pagar são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os outros ativos financeiros, contas a receber e outras contas a pagar são registrados ao custo amortizado usando o método de “juros efetivos”, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.

“Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam “impairment” podem ser, subsequentemente, avaliados para “impairment” coletivamente. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança de valor, com prazo de até 90 dias da data da aplicação.

2.6. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade

2.6.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de capital são classificados como passivos de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.6.2. Instrumentos de capital

Instrumento de capital representa qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após deduzir todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados nos resultados obtidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

2.6.3. Passivos financeiros

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e contas a pagar) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de “juros efetivos”.

2.7. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de

Notas Explicativas

um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.8. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

2.8.1. Receita de “spread”

O “spread” da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro imobiliário aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração dos CRI, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no spread realizado. Desta forma, não será observado spread quando as taxas (preços) de compra e venda dos créditos forem os mesmos.

2.8.2. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.9. Imposto de renda e contribuição social

O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O passivo referente ao imposto corrente da Sociedade é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

2.10. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das demonstrações contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras, a Sociedade adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Sociedade no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil dos seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes.

2.11 Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado foram preparadas e estão sendo apresentadas respectivamente, de acordo com os pronunciamentos contábeis CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, e CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.12 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

Notas Explicativas

A preparação das informações contábeis da **INFRASEC** requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na database das informações contábeis. Quando necessário, as estimativas basearam-se em pareceres elaborados por especialistas. A companhia adotou premissas derivadas de experiências históricas e outros fatores que entenderam como razoáveis e relevantes nas circunstâncias. As premissas adotadas são revisadas periodicamente no curso ordinário dos negócios. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos

O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento de curto prazo e das projeções de longo prazo, correspondentes ao período da concessão e não incluem atividades de reorganização com as quais a companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste.

O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, e ainda subsequentemente, 2011 não foi identificado nenhum indicador, através de informações extraídas de fontes internas e externas, relacionado à perdas por redução ao provável valor de recuperação dos ativos não financeiros.

2.13 Divulgação de informações por segmento

As receitas da companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 se concentraram na prestação de serviços securitização, sendo uma única unidade geradora de caixa, não havendo outros segmentos de negócios a serem divulgados.

2.14 Divulgações na demonstração de resultado

A companhia passou a divulgar em sua demonstração do resultado a receita líquida das deduções, definida como “receita operacional líquida”, conforme CPC 30.

As despesas informadas na demonstração de resultado estão agregadas de acordo com o método da função.

2.15 Demonstração do resultado abrangente

Conforme CPC 26, em um conjunto completo de demonstrações contábeis é incluída a demonstração do resultado abrangente.

Notas Explicativas

A demonstração do resultado abrangente deve no mínimo, incluir as seguintes rubricas: o resultado líquido do período, cada item dos outros resultados abrangentes classificados conforme sua natureza, a parcela dos outros resultados abrangentes de empresas investidas reconhecida por meio do método de equivalência patrimonial; e o resultado abrangente. Em suma, essa demonstração abrange todas as mutações do patrimônio líquido que não sejam representadas pelas operações entre os proprietários agindo nessa condição de proprietários e a entidade.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 não houve tais mutações, e dessa forma o valor do resultado abrangente é igual ao resultado do exercício, não havendo necessidade da sua divulgação.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

Descrição	31/12/2011	31/12/2010
Caixa e Bancos	322.408,13	33.788,19
Aplicação Financeira	523.288,65	88.700,00
Total	845.696,78	122.488,19

4. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Os direitos creditórios destacados no ativo e o CRI destacado no passivo são vinculados em regime fiduciário e provenientes da 1ª Emissão de CRIs da INFRASEC.

Essa operação tem condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

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 do CRI.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão estão lastreados no fluxo de recebíveis de aluguéis da PSA, com alienação fiduciária do imóvel em garantia.

1ª Emissão

Data de Emissão: 14 de abril de 2011

Valor Global da Emissão: R\$ 26.486.621,10

Quantidade de CRI: 15 (quinze)

Prazo de Amortização: 179 parcelas a partir de 14 de outubro de 2011

Juros Remuneratórios: 8% a.a

Atualização Monetária: anualmente, de acordo com variação do IGP-M

Data de Vencimento: 14 de agosto de 2026

Notas Explicativas

Emissão	Valor Nominal Atualizado Total	CRI	Valor Total de Direitos Creditórios
1ª Emissão	R\$ 27.198.311,03		R\$ 26.940.838,70

A diferença entre o ativo e o passivo se deve a um mês de aluguel recebido com antecedência, no valor de R\$ 275.148,26, suficiente para suprir as necessidades de pagamento do CRI.

5. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011 a sociedade não remunerou seus administradores.

6. CAPITAL SOCIAL

O Capital Social totalmente subscrito e integralizado da sociedade é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) divididos em 10.000 (dez mil) ações ordinárias nominativas.

7. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas estão assim compostas na demonstração de resultado:

Descrição	31/12/2011	31/12/2010
Serviços de Terceiros	1.813,81	210.984,22
Outras despesas administrativas	37.992,93	57.557,48
Publicações de atos societários	22.148,21	21.043,59
BMF –BOVESPA	13.991,90	13.233,15
Total	75.946,85	302.818,44

8. RISCOS

(i) Risco Operacional

A INFRASEC, como securitizadora, opera adquirindo créditos imobiliários e securitizando-os em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Para minimizar o risco operacional, a Companhia objetiva aquisição de créditos com riscos baixos e, sempre que possível, atrelar os riscos da operação aos CRIs emitidos.

(ii) Seguros

A Companhia entende não ser necessária a contratação de seguros para proteção de seus ativos, já que os mesmos, por se tratarem de ativos financeiros já tem a política de riscos descrita abaixo.

(ii) Risco de crédito

A política que suporta o relacionamento comercial da INFRASEC com seus clientes considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios.

(iii) Risco financeiro

No que diz respeito às aplicações financeiras, a INFRASEC tem como política trabalhar com fundos de investimentos administrados por instituições financeiras de primeira linha, que apresentam um perfil conservador de investimento e, com relação aos recursos destinados ao seu patrimônio especial, os mesmos são integralmente aplicados em títulos públicos federais.

Notas Explicativas

- (iv) Risco de liquidez
É o risco da INFRASEC não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela administração.

- (v) Risco de mercado
O risco de mercado associado à taxa de juros é oriundo da possibilidade da INFRASEC incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que impactem negativamente o seu resultado financeiro. A administração entende que tem esse risco minimizado em virtude de suas aplicações financeiras serem concentradas em fundos de investimento em renda fixa e em títulos públicos federais.

9. PROPOSTA DE ORÇAMENTO

Com a projeção 2ª Emissão de CRIs da INFRASEC, as receitas da companhia serão suficientes para a administração durante todo o exercício de 2012. Esperam-se ainda emissões dentro deste exercício.

10. DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Em conformidade com o Art. 25, § 1º, inciso V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Demonstrações Financeiras da Companhia e o parecer dos Auditores Independentes.

Proposta de Orçamento de Capital

PROPOSTA DE ORÇAMENTO

Com a projeção 2ª Emissão de CRIs da INFRASEC, as receitas da companhia serão suficientes para a administração durante todo o exercício de 2012. Esperam-se ainda emissões dentro deste exercício.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.
São Paulo -SP

Examinamos as demonstrações contábeis da INFRASEC SECURITIZADORA S.A. ("INFRASEC"),, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da INFRASEC é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da INFRASEC em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Demonstração do valor adicionado

Examinamos também as demonstrações do valor adicionado (DVA) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas sob a responsabilidade da administração da Instituição, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação as demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Auditoria de informações comparativas

As demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo de introdução incluem, também, informações comparativas referentes ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010, obtidas das demonstrações do período findo naquela data. Conduzimos o exame das demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2010 sobre as quais emitimos opinião semressalvas.

São Paulo, 19 de março de 2012.

CLAUDIO BIANCHESSI & ASSOCIADOS AUDITORES S/S
CRC 2SP 019128/O - 2

CLAUDIO CALDAS BIANCHESSI
CONTADOR CRC 1RS 34.686 T-4 "SP" 001714
CPF: 380.518.000-44

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Em conformidade com o Art. 25, § 1º, inciso V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Demonstrações Financeiras da Companhia e o parecer dos Auditores Independentes.

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Em conformidade com o Art. 25, § 1º, inciso V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Demonstrações Financeiras da Companhia e o parecer dos Auditores Independentes.