

São Paulo, 01 de julho de 2020.

À

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)

Ref.: Solicitação de informações adicionais – fato relevante - 434/2020 – SLS

Prezados Senhores,

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras na modalidade “administração fiduciária”, conforme Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995 (“Notificada”), e **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, 10º andar, na Avenida Faria Lima, nº 3.900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras na modalidade “administração fiduciária”, conforme Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII**, inscrito no CNPJ/MF 18.369.510/0001-04 (“Fundo”), vem respeitosamente à presença de V. Sa. apresentar os esclarecimentos a seguir, solicitados por meio do Ofício nº 434/2020 – SLS, datado de 30 de junho de 2020 (“Ofício”).

Inicialmente transcrevemos abaixo a solicitação constante do Ofício mencionado.

“Considerando o fato relevante de 26/06/2020 solicitamos informar, até 01/07/2020, o reflexo nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo, decorrente da concessão de suspensão do pagamento da locação pela Companhia Águas de Itapema por 12 meses, contados de junho/2020.”

Acerca do Fato Relevante de 26 de junho de 2020, esclarecemos que a concessão de suspensão do pagamento da locação pela Companhia Águas de Itapema pelo período de 12 meses, não caracteriza a renúncia ao recebimento dos pagamentos de locação. Sendo assim, acostamos a presente o relatório do Gestor, demonstrando os potenciais reflexos nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo.



Sendo o que cumpria para o momento, renovamos os votos de estima e consideração a esta B3 e
subscrevemos.

Atenciosamente,

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO INFRA REAL ESTATE - FII**

DADOS DO FUNDO	
C.N.P.J	18.369.510/0001-04
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA COTA	FINF
NOME DE PREGÃO NA B3	FII INFRA RE
CÓDIGO ISIN (International Securities Identification Number)	BRFINFCTF002

EFEITO COVID 19**COMPANHIA ÁGUAS DE ITAPEMA - PLEITO**

Prezado Administrador

O presente relatório tem como objetivo apresentar aos Cotistas, Administrador e ao mercado, pleito encaminhado pela Companhia Águas de Itapema ("Companhia" ou "Locatária") ao Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate-FII ("Fundo" ou "Locador") em 08/06/2020 propondo alterações no Contrato de Locação ("Contrato") vigente.

CENÁRIO

No início de 2020, o mundo foi surpreendido com o surgimento do novo corona vírus-COVID 19, levando a OMS-Organização Mundial da Saúde a decretar pandemia mundial. Com início na China, a COVID 19 chegou ao Brasil em março, trazendo impactos severos às pessoas e à economia do país. A vida urbana teve mudança significativa com a redução, sem precedentes, do deslocamento do número de pessoas. Com o fechamento do comércio nas principais cidades do país, empresas encontram dificuldades para honrarem seus compromissos uma vez que as linhas de crédito anunciadas pelo Governo Federal ainda não surtiram os resultados esperados. Em contrapartida, o Auxílio Emergencial de R\$ 600,00 por três meses a empregados sem carteira assinada, autônomos, dentre outros tem sido importante apoio neste momento de pandemia.

O FUNDO

Em 09/06/2020, a carteira do Fundo tinha a seguinte composição (dados gerenciais):

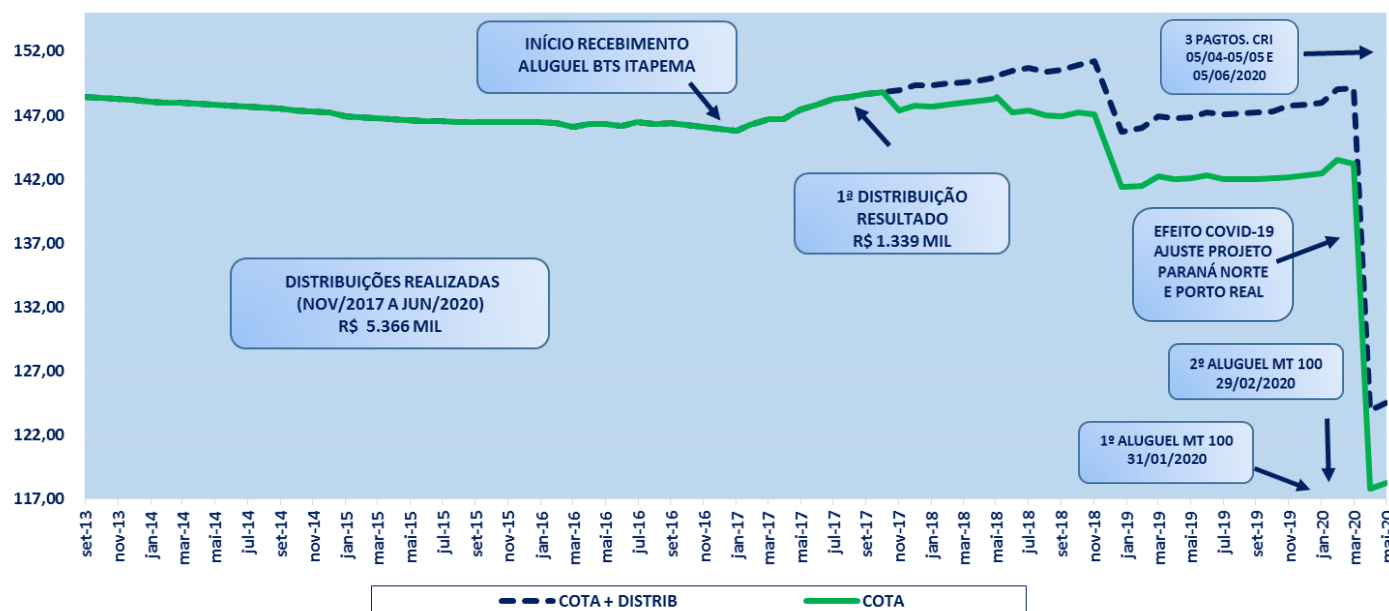
Obs.: Em 30/04/2020 os ativos Rio Jacutinga e Porto Real tiveram seus valores ajustados em virtude das consequências da pandemia COVID-19

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Até 09/06/2020, o Fundo distribuiu R\$ 5.366 mil aos Cotistas (considerando a distribuição a ser feita em 18/06), com início em novembro/2017, basicamente com os resultado dos alugueis recebidos do Contrato de BTS firmado entre o Fundo e a Cia. Águas de Itapema. A partir de abril/2020, teve início o recebimento das parcelas referentes ao investimento realizado nos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Via Brasil MT 100, após o período de seis meses de carência. O gráfico abaixo, apresenta a variação do valor da cota e a cota ajustada incluindo a distribuição de resultados.

FII INFRA REAL ESTATE-FII - R\$ MIL -09/06/2020		
Composição carteira		
Ativo	Valor	%
Ações	67.280	69,3%
Rio Jacutinga S.A.	67.280	69,3%
Porto Real S.A.	-	0,0%
Ativos com Renda	26.980	27,8%
BTS Itapema	12.460	12,8%
CRI Infrasec	14.520	14,9%
FI Multimercado Planner	2.882	3,0%
A pagar	0	0,0%
Patrimônio Líquido	97.142	100,0%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII
VALOR DA COTA SET/2013 A 09/JUN/2020



• **BUILT TO SUIT – COMPANHIA ÁGUAS DE ITAPEMA (“COMPANHIA”) – O PLEITO**

Em 08/06/2020, a Companhia Águas de Itapema encaminhou correspondência à Infra Asset propondo alterações no contrato vigente tendo como objetivo antecipar-se aos impactos financeiros provocados pela pandemia da COVID-19.

• **RESUMO DO CONTRATO:**

Item	BTS ITAPEMA RESUMO R\$ MIL
Valor investido	12.000
Valor mensal recebido	208
Data : início/emissão vencimento	05/05/2016 30/12/2027
Taxa de Juro (% a.a.)	12,62%
Indexador	IPCA
Fiadoras	Conasa Infraestrutura S.A.
Fundo de Liquidez	Não há
Objetivo da Captação	Construção de ETA-Estação de Tratamento de Água
Modelagem	Contrato Atípico
Devedora	Cia. Águas de Itapema
Auditoria da empresa	PwC

• **AS PONDERAÇÕES DA COMPANHIA:**

- O Governo do Estado de Santa Catarina promulgou a Lei 17.933/2020 que impede o corte de água até 31/12/2020;
- A interrupção do fornecimento de água é uma medida importante para a queda da inadimplência (usuários com 30 dias de atraso está sujeito ao corte de água);
- A atual situação econômica já impõe risco de aumento de inadimplência;
- Contas vencidas e inadimplentes subiram de 13,83% para 19,11% na comparação de abril/2019 com abril/2020;
- Contas com vencimento superior a 30 dias passaram de 6,45% para 10,00% no mesmo período;
- Contas com vencimento superior a 60 dias passaram de 3,96% para 5,68%;
- Sensível ao momento de fragilidade financeira, em especial aos menos favorecidos, a Companhia decidiu isentar a cobrança dos consumidores classificados como tarifa social. (impacto reduzido nas receitas da Companhia);
- Espera-se forte redução de turistas, nacionais e estrangeiros, no período de verão, festas de final de ano e carnaval. Neste período a presença de turistas eleva a população de Itapema de 60.000 para mais de 500.000 pessoas, com picos de até 1 milhão de pessoas nas viradas de ano.
- A Companhia vem adotando uma série de medidas de contenção além de se antecipar e renovar alguns contratos e obrigação.
- A ausência de reajuste das tarifas, em análise na agência reguladora, provocou redução de 13,3% no faturamento do primeiro quadrimestre de 2020 (R\$ 34.271 realizado contra R\$ 39.552 orçado).
- Diante de tantas incertezas, a Companhia está se antecipando às consequências de um cenário hostil.

- **BUILT TO SUIT – COMPANHIA ÁGUAS DE ITAPEMA (“COMPANHIA” OU “LOCATÁRIA”)**

- **PROPOSTA DA COMPANHIA**

A Companhia objetiva ter condições financeiras preservadas e adequadas para o adimplemento de todas suas obrigações num cenário de incertezas provocadas pela pandemia mundial

- Concessão de suspensão de pagamentos da locação pelo prazo de 12 meses, de junho de 2020 (inclusive) até maio de 2021;
 - Aumento do prazo do Contrato de Locação, adicionando 12 parcelas mensais, com a devida correção monetária e juros, entre janeiro e dezembro de 2028, de modo a compensar o período de suspensão de pagamentos por 12 meses (item acima);

E como contrapartida, atendendo ao interesse do Fundo para securitização dos recebíveis e captura de eventual redução de spread:

- A eliminação da cláusula de pré quitação, permitindo ao Fundo negociar os recebíveis e captura de eventual redução de spread ; e
 - Em havendo securitização futura dos créditos imobiliários referentes ao Contrato de Locação, nova taxa de juros será pactuada, sendo que eventual ganho resultando da redução de spread será compartilhado em igual proporção entre a Companhia e o Fundo. O ganho para a Companhia será refletido em redução de valores das últimas parcelas (número de parcelas em ordem cronológica inversa por vencimento a ser acordado entre a Companhia e o Fundo) de forma que a redução no valor presente do fluxo de aluguéis das parcelas com redução seja equivalente ao valor do ganho atribuível à Companhia no momento da securitização.

- **EFEITOS DA PROPOSTA DA COMPANHIA NO FUNDO**

O aluguel pago pela Companhia ao Fundo tem sido importante componente na base da distribuição de resultado aos Cotistas. Do ponto de vista **econômico**, o Fundo não terá qualquer perda tendo em vista que mesmo durante o prazo de suspensão dos pagamentos a taxa que corrigirá as parcelas suspensas e o saldo devedor será a mesma (IPCA + 12,62% ao ano).

Analisando o aspecto **financeiro**, haverá redução nos valores distribuídos periodicamente aos Cotistas. Dos últimos 31 meses, contados a partir da primeira distribuição (novembro/2017), o Fundo efetuou 22 distribuições de resultado.

O Fundo mantém bom nível de liquidez, tendo, em 09/06/2020 R\$ 2.882 mil disponíveis (R\$ 2.672 mil após a distribuição de rendimento programada para 18/06), além do recebimento mensal de R\$ 393,7 mil referente ao CRI Infrasec.

- **PROPOSTA DO GESTOR**

Considerando:

- O atual momento econômico e social que provoca incertezas nos negócios e na vida das pessoas;
 - O histórico de adimplência da Companhia junto ao Fundo;
 - A estratégia da Companhia em antecipar-se a um cenário de mais dificuldade objetivando preservar o caixa e manter em dia suas obrigações;
 - A eliminação da cláusula de pré-quitação do Contrato, o que poderá proporcionar ao Fundo:
 - (i) ganho adicional caso securitize os recebíveis à taxa inferior a 12,62% a.a. vigente atualmente; ou
 - (ii) O aumento do prazo do investimento com manutenção da taxa de juros e correção do contrato;
 - A possibilidade de programação de amortizações mensais, durante o período da suspensão do pagamento do aluguel, em valores superiores à média das distribuições já realizadas dada à boa liquidez do Fundo e a previsão do recebimento mensal do CRI Infrasec,

O Gestor recomenda ao Administrador do Fundo aceitar a proposta de suspensão por 12 meses (junho/2020 a maio/2021) e demais condições, mantida a taxa de juros e indexador vigentes no contrato (12,62% a.a. + IPCA).

INFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CONTATOS

Ricardo Kassardjian – ricardo@infraasset.com

Ismail Moutinho – ismail@infraasset.com

(11) 3165-8100