

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 92ª Série da 4ª Emissão de CRI

ISEC SECURITIZADORA SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Senhores Investidores
ISEC SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 92ª Série da 4ª Emissão de CRI da ISEC SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

ISEC SECURITIZADORA SA, localizada na R. Tabapuã, 1.123, 21º andar, Cj 215, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08.

OBJETO SOCIAL

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 92ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	20B0849635/BRIMWLCRI286
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	
Banco Liquidante	BANCO BRADESCO S.A.
Banco Escriurador	BANCO BRADESCO S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	4/92
Valor Total da Emissão	54.500.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	54.500
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	18/02/2020
Data de Vencimento	21/02/2022
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional. 4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, após o devido atendimento das Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que será condição para a liquidação dos CRI, além do atendimento das Condições Precedentes, a apresentação pela Devedora à Securitizadora do comprovante de prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário para a primeira data de integralização e para as integralizações realizadas após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata die, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, para as demais, caso houver, sendo admitido ágio ou deságio na distribuição, desde que aplicado de forma igualitária em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Securitizadora.
Remuneração	DI+ 6,00% a.a.
Data de Integralização	20/02/2020
Repactuação	

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.9. Os recursos obtidos por meio da integralização dos CRI serão integralmente usados pela Securitizadora para integralização das Debêntures. Os recursos captados por meio das Debêntures serão integralmente

destinados à compra pela Devedora dos imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem.

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	54.500

GARANTIA

2.8. Garantia da Operação: Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária de Ações e a Alienação Fiduciária de Imóveis.

ALIENACAO FIDUCIARIA DE ACOES

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Livro de Ações	SAO PAULO		20/02/2020	Visualizar

AMORTIZAÇÃO

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração, conforme definido abaixo, serão pagos na Conta Centralizadora da Securitizadora, pela Devedora, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI devido em 1 (uma) única parcela, a ser paga na Data de Vencimento Final, e a Remuneração devida mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII.

REMUNERAÇÃO

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração, conforme definido abaixo, serão pagos na Conta Centralizadora da Securitizadora, pela Devedora, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI devido em 1 (uma) única parcela, a ser paga na Data de Vencimento Final, e a Remuneração devida mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII.

RESGATE ANTECIPADO**PATRIMÔNIO SEPARADO**

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/ 97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos

na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Securitizadora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

- a. com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- b. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma: à Securitizadora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação e de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Gestão, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Securitizadora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- i. Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- ii. Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e encargos moratórios devidos e não pagos;
- iii. Remuneração do período em referência; e
- iv. Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo.

8.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

8.8.2. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI, a Securitizadora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

8.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.10. O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Securitizadora para

posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Securitizadora.

FUNDO DE DESPESA

O fundo de despesas constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito da Emissão.

FUNDO DE RESERVA

2.8.1. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima previstas, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora obrigou-se a constituir, mediante o depósito de recursos na Conta Centralizadora, um Fundo de Reserva, correspondente a R\$800.611,00 (oitocentos mil, seiscentos e onze reais).

2.8.2. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que a formação do montante mínimo do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização das Debêntures.

2.8.3. Caso por qualquer motivo, incluindo mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Companhia estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, os quais serão automaticamente incorporados ao Fundo de Reserva, e serão utilizados para câmputo do Fundo de Reserva.

2.8.4. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora, na forma prevista na Cláusula acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado em razão de descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.8.5. Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos pela Devedora em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão transferidos pela Securitizadora para que sejam integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização das Debêntures, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

2.8.6. Para fins do disposto nesta Cláusula, a Devedora autorizou a Securitizadora a movimentar todo e qualquer valor correspondente ao Fundo de Reserva. Dessa forma, a Devedora nomeia a Securitizadora como sua legítima mandatária, para tomar todas as providências necessárias à movimentação de valores correspondentes ao Fundo de Reserva.

2.8.7. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser oportunamente indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do contados do envio à Securitizadora do termo de liberação atestando o cumprimento das obrigações, emitido pelo Agente Fiduciário.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: imóveis objeto das matrículas de nº 115. 383, 101.340, 101. 464, 101.840, 101. 676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101. 465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101. 692, 101. 841 a 101.856,

101. 384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete)

andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 3254A246-E9B7-48BF-99C5-73D4C3183D37



São Paulo, 13 de abril de 2021

À SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Joaquim Floriano, 466, BLOCO B, 1401, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-002

Ref.: Declaração do Diretor de Relações com os Investidores

DECLARAÇÃO

Prezados Senhores,

A ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na figura de seu Diretor de Relações com os Investidores, atesta o cumprimento integral e manutenção das disposições contidas nos termos de securitização dos valores mobiliários de sua emissão, sendo 92ª Emissão 4ª Série e, além disso, atestando que:

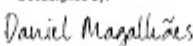
- I. Permanecem válidas as disposições contidas nos Termo de Securitização;
- II. A não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento, não informado ao Agente Fiduciário e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores e;
- III. Que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de elevado apreço e distinta consideração.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Daniel Magalhães

daniel@isecbrasil.com.br

DocuSigned by:

E536319C0A5041A

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
19/03/2020	19/03/2020	Prêmio		Liquidado	R\$ 0,710194	
19/03/2020	19/03/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,409885	
22/04/2020	22/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 7,47423799	
20/05/2020	20/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,22797394	
19/06/2020	19/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,468992	
21/07/2020	21/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,19377399	
19/08/2020	19/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,796955	
21/09/2020	21/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,92003199	
21/10/2020	21/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,65017908	
19/11/2020	19/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,38040201	
21/12/2020	21/12/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,92003199	
20/01/2021	20/01/2021	Incorporação		Liquidado	R\$ 0,00000000	
22/02/2021	22/02/2021	Incorporação		Incorporado	R\$ 5,68057923	
19/03/2021	-	Incorporação		Incorporado	-	
19/04/2021	19/04/2021	Incorporação		Incorporado	R\$ 6,77712561	
19/05/2021	19/05/2021	Incorporação		Agendado	-	
21/06/2021	21/06/2021	Incorporação		Agendado	-	
19/07/2021	19/07/2021	Juros		Agendado	-	
19/08/2021	19/08/2021	Juros		Agendado	-	
20/09/2021	20/09/2021	Juros		Agendado	-	
19/10/2021	19/10/2021	Juros		Agendado	-	
19/11/2021	19/11/2021	Juros		Agendado	-	
20/12/2021	20/12/2021	Juros		Agendado	-	
19/01/2022	19/01/2022	Juros		Agendado	-	
21/02/2022	21/02/2022	Juros		Agendado	-	
21/02/2022	21/02/2022	Amortização Constante		Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2020.

ADITAMENTOS

ALIENACAO FIDUCIARIA DE ACOES - 1º ADITAMENTO Realizado em 26/01/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	26/01/2021	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	08/03/2021	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL EM GARANTIA - 2º ADITAMENTO Realizado em 26/01/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
--------------	--------	--------	------	------------

Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	26/01/2021	Visualizar
------------	-----------	-----------	------------	----------------------------

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - 1º ADITAMENTO Realizado em 11/12/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	-		11/12/2019	Visualizar

ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 1º ADITAMENTO Realizado em 22/01/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	22/01/2021	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 15/01/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	15/01/2021	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha
Planilha de PU 1ª série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 04/02/2020 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 30/04/2020 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 18/06/2020 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 01/10/2020 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 04/02/2020 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 01/10/2020 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 30/04/2020 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 13/05/2020 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 29/05/2020 | [Visualizar](#)
Fato Relevante Divulgado em 30/04/2020 | [Visualizar](#)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Contexto Econômico

O ano de 2020 foi afetado significativamente pelos impactos da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), quer decorrentes da primeira ou da expectativa de uma segunda onda de infecções, influenciando tanto o ambiente econômico dos países emergentes, o Brasil incluído, quanto dos demais países da comunidade internacional.

Além dos efeitos das medidas adotadas pela quase totalidade das nações para a contenção da sua disseminação com base na linha sugerida pela Organização Mundial da Saúde (OMS), a pandemia tem provocado uma desaceleração no crescimento global, com queda nos preços das commodities, redução dos fluxos financeiros e de capitais, bem como a elevação da volatilidade nos preços dos ativos financeiros, situações que requereram das autoridades monetárias a adoção de medidas fiscais e monetárias voltadas a atenuar os efeitos junto às suas respectivas economias, cujo resultado tenderá a mitigar apenas parcialmente os efeitos observados.

No ambiente interno, como destacado pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), do BACEN, a pandemia tem afetado a economia brasileira em três frentes: a primeira, decorre de um choque de oferta derivado da interrupção das cadeias produtivas cujo impacto, no Brasil, tenderá a ser minimizado devido à sua pouca integração com as cadeias produtivas mundiais; a segunda, está relacionada a um choque nos custos de produção, como consequência da variação nos preços das commodities e de importantes ativos financeiros, os quais, por sua vez – no curto prazo – tenderá a ser deflacionária; e, o terceiro, deverá gerar uma retração na demanda interna e externa, proveniente das incertezas e das restrições impostas pela pandemia no cenário econômico global. Esse último efeito, ainda segundo a análise do COPOM, tenderá a ser bastante significativo na economia brasileira, o que teria justificado as últimas reduções na taxa básica de juros.

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 no bairro do Itaim Bibi.

A **Companhia**, constituída em 5 de março de 2007, tem como principais objetivos sociais: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (c) realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (d) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

A Companhia obteve a homologação de seu registro em 02 de julho de 2007, junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONSOLIDADA

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
Consolidado	ATIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
1	Ativo Total	43,778	100.00%	46,902	100.00%	0	0.00%
1.01	Ativo Circulante	25,637	58.56%	37,185	79.28%	0	0.00%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9,971	22.78%	5,723	12.20%	0	0.00%
1.01.01.01	Caixa	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.01.02	Bancos conta movimento	573	1.31%	89	0.19%	0	0.00%
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	9,397	21.47%	5,634	12.01%	0	0.00%
1.01.02	Aplicações Financeiras	83	0.19%	3,943	8.41%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	83	0.19%	3,943	8.41%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	8,521	19.46%	10,114	21.56%	0	0.00%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8,521	19.46%	10,114	21.56%	0	0.00%
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	8,521	19.46%	10,114	21.56%	0	0.00%
1.01.07	Despesas Antecipadas	86	0.20%	16	0.03%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6,976	15.93%	17,389	37.08%	0	0.00%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	6,976	15.93%	17,389	37.08%	0	0.00%
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	0.00%	13	0.03%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	5,656	12.06%	0	0.00%
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	0	0.00%	5,411	11.54%	0	0.00%
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.06	Adiantamentos Concedidos	437	1.00%	1,152	2.46%	0	0.00%
1.01.08.03.07	Devedores Diversos	3,622	8.27%	3,943	8.41%	0	0.00%
1.01.08.03.08	Imóveis Adjudicados	992	2.27%	973	2.07%	0	0.00%
1.01.08.03.09	Créditos Tributários	1,925	4.40%	217	0.46%	0	0.00%
1.01.08.03.10	Valores a receber de sociedade coligada	0	0.00%	24	0.05%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	18,141	41.44%	9,717	20.72%	0	0.00%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	16,264	37.15%	6,942	14.80%	0	0.00%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2,824	6.45%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladas	2,824	6.45%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13,440	30.70%	6,942	14.80%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	9,868	22.54%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	-5,221	-11.93%	438	0.93%	0	0.00%
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	3,822	8.73%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.07	Créditos Tributários	4,971	11.36%	6,504	13.87%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	15	0.03%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	15	0.03%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	15	0.03%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	1,862	4.25%	2,760	5.88%	0	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	801	1.83%	2,328	4.96%	0	0.00%
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	4,113	9.40%	6,542	13.95%	0	0.00%
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3,312	-7.57%	-4,214	-8.98%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1,061	2.42%	432	0.92%	0	0.00%
1.02.03.02.01	Direitos de Uso sobre imóveis alugados	1,061	2.42%	432	0.92%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	15	0.03%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	15	0.03%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.02	Goodwill	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	PASSIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
2	Passivo Total	43,778	100.00%	46,902	100.00%	0	0.00%
2.01	Passivo Circulante	13,528	30.90%	19,759	42.13%	0	0.00%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	1,019	2.33%	678	1.45%	0	0.00%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1,019	2.33%	678	1.45%	0	0.00%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	1,019	2.33%	678	1.45%	0	0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5,731	13.09%	9,280	19.79%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4,205	9.61%	504	1.07%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4,205	9.61%	504	1.07%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	1,115	2.55%	8,485	18.09%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	411	0.94%	291	0.62%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	5,313	12.14%	8,909	18.99%	0	0.00%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	5,313	12.14%	8,909	18.99%	0	0.00%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	102	0.23%	101	0.22%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	0	0.00%	5	0.01%	0	0.00%
2.01.05.02.06	Credores diversos	4,434	10.13%	4,711	10.04%	0	0.00%
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	777	1.77%	637	1.36%	0	0.00%
2.01.05.02.08	Obrigações vinculadas a cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	0	0.00%	3,455	7.37%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	1,465	3.35%	892	1.90%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	27	0.06%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	1,465	3.35%	865	1.84%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	1,465	3.35%	865	1.84%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	26,642	60.86%	23,111	49.28%	0	0.00%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	15,734	35.94%	22,071	47.06%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	5,239	11.97%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	5,239	11.97%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	9,805	22.40%	21,898	46.69%	0	0.00%
2.02.01.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	9,805	22.40%	21,898	46.69%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	690	1.58%	173	0.37%	0	0.00%
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	690	1.58%	173	0.37%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	10,908	24.92%	1,040	2.22%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	10,908	24.92%	1,040	2.22%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1,040	2.38%	1,040	2.22%	0	0.00%
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	9,868	22.54%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3,608	8.24%	4,032	8.60%	0	0.00%
2.03.01	Capital Social Realizado	7,671	17.52%	7,671	16.36%	0	0.00%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	1,175	2.68%	1,175	2.51%	0	0.00%
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5,238	-11.96%	-4,814	-10.26%	0	0.00%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20,535	100.00%	16,097	100.00%	0	0.00%
3.01.01	Operações de crédito	16,196	78.87%	8,620	53.55%	0	0.00%
3.01.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	4,339	21.13%	7,477	46.45%	0	0.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-498	-2.43%	-2,126	-13.21%	0	0.00%
3.02.01	Despesa com emissão de CRI/CRA	-498	-2.43%	-2,126	-13.21%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto	20,037	97.57%	13,971	86.79%	0	0.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15,516	-75.56%	-18,686	-116.08%	0	0.00%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19,853	-96.68%	-20,751	-128.91%	0	0.00%
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-4,747	-23.12%	-7,601	-47.22%	0	0.00%
3.04.02.02	Demais despesas administrativas	-14,080	-68.57%	-12,147	-75.46%	0	0.00%
3.04.02.03	Despesas tributárias	-1,026	-5.00%	-1,003	-6.23%	0	0.00%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5,431	26.45%	922	5.73%	0	0.00%
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	5,431	26.45%	922	5.73%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1,094	-5.33%	-1,114	-6.92%	0	0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	2,257	14.02%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4,521	22.02%	-4,715	-29.29%	0	0.00%
3.06	Resultado Financeiro	-5,178	-25.22%	1,755	10.90%	0	0.00%
3.06.01	Receitas Financeiras	140	0.68%	1,755	10.90%	0	0.00%
3.06.01.01	Rendas com Títulos de Renda Fixa	140	0.68%	1,755	10.90%	0	0.00%
3.06.02	Despesas Financeiras	-5,318	-25.90%	0	0.00%	0	0.00%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-657	-3.20%	-2,960	-18.39%	0	0.00%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	233	1.13%	1,432	8.90%	0	0.00%
3.08.01	Corrente	-189	-0.92%	0	0.00%	0	0.00%
3.08.02	Diferido	422	2.06%	1,432	8.90%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-424	-2.06%	-1,528	-9.49%	0	0.00%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-424	-2.06%	-1,528	-9.49%	0	0.00%
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-424	-2.06%	-1,528	-9.49%	0	0.00%
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	-0,05527	-0.00%	-0,27467	-0.00%	0	0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9,253		57,642		0	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-468		-1,167		0	
6.01.01.01	Lucro líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-657		-1,528		0	
6.01.01.02	Reversão de provisão para créditos duvidosos	0		0		0	
6.01.01.03	Crédito Tributário	-262		-230		0	
6.01.01.04	Depreciação	451		591		0	
6.01.01.05	Resultado de participação em Controlada	0		0		0	

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL					
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8,785		58,809	0	
6.01.02.02	Redução (aumento) em títulos a valor justo por meio do resultado	4,036		3,593	0	
6.01.02.08	Redução (aumento) em operações de crédito	3,049		27,636	0	
6.01.02.13	Redução (aumento) em outros créditos	-16,761		-8,253	0	
6.01.02.14	Redução (aumento) em Despesas Antecipadas	-70		0	0	
6.01.02.16	Aumento (Redução) em captação de recursos	0		32,004	0	
6.01.02.17	Aumento (Redução) em outras obrigações	961		3,829	0	
6.01.03	Outros	0		0	0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	447		-29,808	0	
6.02.01	Adições ao imobilizado	1,076		-385	0	
6.02.02	Adição em Investimentos	0		-29,423	0	
6.02.03	Adição em contratos de arrendamento	-629		0	0	
6.02.04	Dividendos Recebidos	0		0	0	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	13,054		-45,530	0	
6.03.01	Redução de Capital	0		-43,090	0	
6.03.02	Empréstimos	13,054		0	0	
6.03.03	Dividendos Pagos	0		-855	0	
6.03.04	Juros sobre capital próprio pagos	0		-1,585	0	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0	0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4,248		-17,696	0	
Consolidado	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2020		31/12/2019	31/12/2018
	Liquidez Geral		104.31%		102.93%	
	Liquidez Corrente		189.51%		188.19%	
	Endividamento Total		1113.36%		1063.24%	
	Endividamento Oneroso		594.93%		777.55%	
	Margem Bruta		97.57%		86.79%	0.00%
	Margem Líquida		-2.06%		-9.49%	0.00%
	Rentabilidade do Capital Próprio		-10.52%		-27.48%	

CONTROLADORA

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
Controladora	ATIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
1	Ativo Total	50,748	100.00%	41,186	100.00%	4,981	100.00%
1.01	Ativo Circulante	11,991	23.63%	7,185	17.45%	2,718	54.57%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6,013	11.85%	1,744	4.23%	78	1.57%
1.01.01.01	Caixa	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.01.02	Bancos conta movimento	431	0.85%	7	0.02%	1	0.02%
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	5,581	11.00%	1,737	4.22%	77	1.55%
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	2,766	5.45%	4,214	10.23%	2,534	50.87%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2,766	5.45%	4,214	10.23%	2,534	50.87%
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	2,766	5.45%	4,214	10.23%	2,534	50.87%
1.01.07	Despesas Antecipadas	86	0.17%	16	0.04%	1	0.02%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3,126	6.16%	1,211	2.94%	105	2.11%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	3,126	6.16%	1,211	2.94%	105	2.11%
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	288	0.70%	0	0.00%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.06	Valores a receber de sociedades ligadas	652	1.28%	24	0.06%	0	0.00%
1.01.08.03.07	Adiantamentos Concedidos	1	0.00%	300	0.73%	6	0.12%
1.01.08.03.08	Devedores Diversos	1,014	2.00%	599	1.45%	99	1.99%
1.01.08.03.09	Imóveis Adjudicados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.10	Créditos Tributários	1,459	2.87%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	38,757	76.37%	34,001	82.55%	2,263	45.43%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5,019	9.89%	3,154	7.66%	1,952	39.19%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3,298	6.50%	3,154	7.66%	1,952	39.19%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3,298	6.50%	3,154	7.66%	1,952	39.19%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1,721	3.39%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	1,721	3.39%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	32,030	63.12%	29,923	72.65%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	32,030	63.12%	29,923	72.65%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	32,015	63.09%	29,923	72.65%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	15	0.03%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	1,708	3.37%	909	2.21%	296	5.94%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	647	1.27%	477	1.16%	296	5.94%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1,061	2.09%	432	1.05%	0	0.00%
1.02.03.02.01	Direitos de Uso Imóveis - Alugados	1,061	2.09%	432	1.05%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	15	0.04%	15	0.30%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	15	0.04%	15	0.30%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
2	Passivo Total	50,748	100.00%	41,186	100.00%	4,981	100.00%
2.01	Passivo Circulante	10,002	19.71%	10,848	26.34%	1,004	20.16%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	641	1.26%	286	0.69%	236	4.74%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	641	1.26%	285	0.69%	234	4.70%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Outros impostos e contribuições a recolher	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	1	0.00%	2	0.04%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5,730	11.29%	8,776	21.31%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4,204	8.28%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4,204	8.28%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	1,115	2.20%	8,485	20.60%	0	0.00%
2.01.04.02.01	Obrigações por Debêntures Emitidas	1,115	2.20%	8,485	20.60%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	411	0.81%	291	0.71%	0	0.00%
2.01.04.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	411	0.81%	291	0.71%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	2,708	5.34%	1,665	4.04%	661	13.27%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	598	12.01%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	598	12.01%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	2,708	5.34%	1,665	4.04%	63	1.26%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	64	0.13%	63	0.15%	63	1.26%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.05	Credores diversos	2,644	5.21%	1,602	3.89%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	923	1.82%	121	0.29%	107	2.15%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	923	1.82%	121	0.29%	107	2.15%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.04	Outros Pagamentos a Efetuar	923	1.82%	121	0.29%	107	2.15%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	37,138	73.18%	26,306	63.87%	478	9.60%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	15,734	31.00%	22,071	53.59%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	5,239	10.32%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	5,239	10.32%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	9,805	19.32%	21,898	53.17%	0	0.00%
2.02.01.02.01	Obrigações por Debêntures emitidas	9,805	19.32%	21,898	53.17%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	690	1.36%	173	0.42%	0	0.00%
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - Imóveis Alugados	690	1.36%	173	0.42%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	21,404	42.18%	4,235	10.28%	478	9.60%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	20,364	40.13%	3,195	7.76%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	20,364	40.13%	3,195	7.76%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	1,040	2.05%	1,040	2.53%	478	9.60%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1,040	2.05%	1,040	2.53%	478	9.60%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL							
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	3,608	7.11%	4,032	9.79%	3,499	70.25%
2.03.01	Capital Social Realizado	7,671	15.12%	7,671	18.63%	4,860	97.57%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	1,175	2.32%	1,175	2.85%	1,082	21.72%
2.03.04.01	Reserva Legal	1,175	2.32%	1,175	2.85%	1,082	21.72%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5,238	-10.32%	-4,814	-11.69%	-2,443	-49.05%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	14,456	100.00%	4,811	100.00%	1,388	100.00%
3.01.01	Operações de crédito	14,212	98.31%	4,811	100.00%	1,388	100.00%
3.01.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	244	1.69%	0	0.00%	0	0.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15	-0.10%	-1,969	-40.93%	0	0.00%
3.02.01	Despesa com emissão de CRI/CRA	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.02.02	Captação no mercado	-15	-0.10%	-1,969	-40.93%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto	14,441	99.90%	2,842	59.07%	1,388	100.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11,987	-82.92%	-6,760	-140.51%	-7,753	-558.57%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15,152	-104.81%	-7,357	-152.92%	-4,764	-343.23%
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-2,176	-15.05%	-56	-1.16%	-215	-15.49%
3.04.02.02	Outras despesas administrativas	-12,092	-83.65%	-6,652	-138.27%	-4,267	-307.42%
3.04.02.03	Despesas tributárias	-884	-6.12%	-649	-13.49%	-282	-20.32%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1,392	9.63%	336	6.98%	0	0.00%
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	1,392	9.63%	336	6.98%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-970	-6.71%	-548	-11.39%	-2,989	-215.35%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2,743	18.97%	809	16.82%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2,454	16.98%	-3,918	-81.44%	-6,365	-458.57%
3.06	Resultado Financeiro	-4,479	-30.98%	1,188	24.69%	625	45.03%
3.06.01	Receitas Financeiras	69	0.48%	1,188	24.69%	1,027	73.99%
3.06.01.01	Rendas de Títulos de Renda Fixa	69	0.48%	1,188	24.69%	1,027	73.99%
3.06.02	Despesas Financeiras	-4,548	-31.46%	0	0.00%	-402	-28.96%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2,025	-14.01%	-2,730	-56.74%	-5,740	-413.54%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1,601	11.07%	1,202	24.98%	1,720	123.92%
3.08.01	Corrente	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	1,720	123.92%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-424	-2.93%	-1,528	-31.76%	-4,020	-289.63%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-424	-2.93%	-1,528	-31.76%	-4,020	-289.63%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	-0,05527	-0.00%	-0,27467	-0.01%	-0,82711	-0.06%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2,372		29,151		-2,344	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4,408		-2,145		-3,916	
6.01.01.01	Lucro líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-2,025		-1,528		-4,020	
6.01.01.02	Depreciação	360		192		104	
6.01.01.03	Resultado de participação em controlada	-2,743		-809		0	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2,036		31,296		1,572	
6.01.02.01	Redução (aumento) em títulos a valor justo por meio do resultado	0		0		0	
6.01.02.02	Redução em operações de crédito	288		-288		0	
6.01.02.03	Redução (aumento) em outros créditos	-1,019		-4,132		1,459	
6.01.02.04	Redução (aumento) em Despesas Antecipadas	-70		0		0	
6.01.02.05	Aumento (Redução) em captação de recursos	0		34,313		0	
6.01.02.06	Aumento (Redução) em outras obrigações	2,837		1,403		113	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-508		-30,296		-58	
6.02.01	Adição do Imobilizado	-530		-373		-74	
6.02.02	Adição em Investimento	0		-29,923		16	
6.02.03	Adição em contratos de arrendamento	-629		0		0	
6.02.04	Dividendos Recebidos	651		0		0	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7,149		2,811		2,286	
6.03.01	Redução de Capital	0		0		0	
6.03.02	Empréstimos	7,149		0		2,327	
6.03.03	Dividendos pagos	0		0		-41	
6.03.04	Juros sobre capital próprio	0		0		0	
6.03.05	Aumento de capital	0		2,811		0	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4,269		1,666		-116	
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Liquidez Geral		36.08%		27.83%		315.11%
	Liquidez Corrente		119.89%		66.23%		270.72%
	Endividamento Total		1306.54%		921.48%		42.35%
	Endividamento Oneroso		594.90%		765.05%		0.00%
	Margem Bruta		99.90%		59.07%		100.00%
	Margem Líquida		-2.93%		-31.76%		-289.63%
	Rentabilidade do Capital Próprio		-10.52%		-27.48%		-53.46%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas Aos Administradores e Acionistas da ISEC SECURITIZADORA S.A. São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da ISEC SECURITIZADORA S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, 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. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da ISEC SECURITIZADORA S.A., em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações, e seus fluxos de caixa individuais e consolidados, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa Auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades estão descritas na seção: “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, conforme princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Receitas de intermediação financeiras - Conforme notas explicativas nº 3.10 e 18.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria. Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria. A receita da Companhia, no contexto de suas operações, decorre de honorários “fees” de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI’s) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA’s) e dos serviços prestados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio. Nesse contexto, esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria. Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil das receitas; (ii) análise dos documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem; (iii) verificação da entrada dos recursos em conta corrente da Companhia, por amostragem; (iv) revisão analítica da receita, visando identificar oscilações ou variações fora das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência; (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a este assunto. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que os valores registrados são adequados, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Ênfases - Transações com partes relacionadas Conforme mencionado na nota explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, às demonstrações financeiras da Controladora possuem em 31 de dezembro de 2020 valores a receber e a pagar com “partes relacionadas”, em condições específicas definidas entre si, nos montantes de R\$1.721 e R\$20.364, respectivamente (R\$ 24 a receber e R\$ 3.235 a pagar, em 31 de dezembro de 2019); e nas demonstrações consolidadas, valores a receber e a pagar com “partes relacionadas” nos montantes de R\$3.711 e R\$ 42, respectivamente (R\$ 24 a receber e R\$ 40 a pagar, em 31 de dezembro de 2019), cujos montantes são significativos em relação à sua posição patrimonial e financeira e aos resultados de suas operações. As demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto e nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. Nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 conteve a mesma ênfase. Outros assuntos Demonstrações do valor adicionado (DVA) As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA)

referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individual e consolidada tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores. A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidade da Administração e da Governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela Governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: ? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. ? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas. ? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração. ? Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições

futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional. ? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. ? Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. Ribeirão Preto SP, 25 de março de 2021. BLB Auditores Independentes CRC 2SP023165/O-2 Rodrigo Garcia Giroldo CRC 1SP222658/O-9

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistiu situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	124
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	INADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2014
Data de vencimento:	03/02/2021
Taxa de Juros:	%DI 100,00% + 3,60% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	125
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2014
Data de vencimento:	03/02/2021

Taxa de Juros:	%DI 100,00% + 3,60% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	5
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	22/04/2021
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 26.131.465,62
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	26/09/2012
Data de vencimento:	14/08/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 4,66% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	6
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 3.076.693,80
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	9
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	08/08/2012
Data de vencimento:	01/09/2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 30.643.749,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	91
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	26/10/2011
Data de vencimento:	01/09/2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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.

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário