

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 5ª Série da 2ª 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 5ª Série da 2ª 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.

A referida emissão teve seu Resgate Antecipado Total realizado em 22 de abril de 2021, não restando mais títulos em circulação.

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 07.021.459/0001-10.

OBJETO SOCIAL

A **ISEC Securitizadora S.A.**, que incorporou a Beta Securitizadora S.A., é uma companhia Securitizadora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de Cedrtificados de Recebíveis Imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	12I0025479/AMBEV2
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.
Banco Liquidante	Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco Escriurador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	22/04/2021
Título	CRI
Emissão / Séries	2/5
Valor Total da Emissão	26.131.465,62
Valor Nominal	335.018,79
Quantidade de Títulos	78
Forma	ESCRITURAL
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Data de Emissão	26/09/2012
Data de Vencimento	14/08/2027
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	(i) Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso a data de subscrição e integralização não coincida com a Data de Emissão, ao Valor Nominal Unitário, será acrescida Remuneração, conforme definida na cláusula 4.1.8, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização. (ii) A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, conforme o caso.
Remuneração	IPCA + 4,66% a.a.
Data de Integralização	14/09/2012
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de aquisição da CCI, e por consequência dos Créditos Imobiliários, dos custos de estruturação, colocação e distribuição dos CRI e para a constituição do Fundo de Despesa, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2012	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2013	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2014	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2015	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2016	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2017	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2018	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	78
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	78
B3	22/04/2021	0	0	78	0	0	0	0

GARANTIA**4.1.16. Regime Fiduciário**

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantia Flutuante e Garantia Adicional

(i) Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

(ii) Os CRI, além do Regime Fiduciário constituído através do Patrimônio Separado que abrange os Créditos Imobiliários, contarão com a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2012, a Cedente alienará fiduciariamente, sob condição suspensiva, o direito real de superfície sobre o Imóvel e a Torben 15 alienará fiduciariamente, sob condição suspensiva, propriedade residual que detém sobre o Imóvel, deduzindo-se o direito real de superfície.

AMORTIZAÇÃO

Mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 17/10/2012.

REMUNERAÇÃO

Mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 17/10/2012.

RESGATE ANTECIPADO**4.1.14. Resgate Antecipado**

4.1.14.1. A Cedente terá a faculdade de, após o 36º (trigésimo sexto) mês, contado a partir da Data de Emissão, promover o resgate antecipado compulsório da totalidade dos Créditos Imobiliários e da respectiva CCI (“Resgate Antecipado”) mediante envio de notificação de exercício da Opção de Compra com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI; (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.2 Ocorrendo a hipótese do 4.1.14.1 a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da Opção de

Compra para realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI em Circulação, a ser efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, independentemente da anuência dos detentores do CRI e sem qualquer penalidade e/ou encargo à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos pela Emissora.

4.1.14.3 A Emissora deverá providenciar a publicação de aviso aos detentores do CRI a ser amplamente divulgado, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI; e (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.3.1 A Cedente arcará com todos os custos decorrentes do exercício da Opção de Compra, em especial, os custos relativos a publicação de aviso aos detentores de CRI.

4.1.14.4 O valor a ser pago aos detentores dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme item 4.1.19.5 do presente Termo, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis por Dias Úteis desde a Data de Apuração imediatamente anterior até a data do efetivo resgate (“Valor Nominal de Resgate”). Ao Valor Nominal de Resgate será acrescido prêmio de resgate de 3% (três por cento), calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio de Resgate”):

$$P = d/D * 0,03 * VN_{\text{resgate}}$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate;

d = quantidade de dias corridos entre a data do resgate e a Data de Vencimento;

D = quantidade de dias corridos entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;

VN_{resgate} = Valor Nominal de Resgate.

PATRIMÔNIO SEPARADO

Da Liquidação do Patrimônio Separado

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.19 acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela assembleia geral a que se refere o item 11.1. acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), conforme deliberação dos titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente

não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis que se encontram localizados (a) na Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, pertencendo à Kozmus 17 os direitos aquisitivos de sua propriedade e à Emissora os direitos aquisitivos de seu direito real de superfície;

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: A94BD2F9-097C-4D9D-8D18-A6F72C516538



São Paulo, 16 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 da 2ª Emissão 5ª Série e, além disso, atestando que:

- I. Permanecem válidas as disposições contidas nos Termos 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.

DocuSigned by:

E53B3B9CCA9041A...

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Daniel Magalhães

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/10/2012	17/10/2012	Juros		Liquidado	R\$ 727,40954778	
15/10/2012	17/10/2012	Amortização Variável	0,551979%	Liquidado	R\$ 1,849,23336685	
14/11/2012	19/11/2012	Juros		Liquidado	R\$ 1,266,97052657	
14/11/2012	19/11/2012	Amortização Variável	0,393095%	Liquidado	R\$ 1,309,67286864	
14/12/2012	18/12/2012	Juros		Liquidado	R\$ 1,261,99012878	
14/12/2012	18/12/2012	Amortização Variável	0,396147%	Liquidado	R\$ 1,314,65297373	
14/01/2013	16/01/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,137,07162737	
14/01/2013	16/01/2013	Amortização Variável	0,435514%	Liquidado	R\$ 1,439,57075642	
14/02/2013	18/02/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,251,51642186	
14/02/2013	18/02/2013	Amortização Variável	0,402645%	Liquidado	R\$ 1,325,12748484	
14/03/2013	18/03/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,187,01393159	
14/03/2013	18/03/2013	Amortização Variável	0,423951%	Liquidado	R\$ 1,389,62884554	
15/04/2013	17/04/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,241,19280078	
15/04/2013	17/04/2013	Amortização Variável	0,409157%	Liquidado	R\$ 1,335,45122986	
14/05/2013	16/05/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,177,14541381	
14/05/2013	16/05/2013	Amortização Variável	0,430541%	Liquidado	R\$ 1,399,49699563	
14/06/2013	18/06/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,289,51814921	
14/06/2013	18/06/2013	Amortização Variável	0,397683%	Liquidado	R\$ 1,287,12471342	
15/07/2013	17/07/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,225,89774225	
15/07/2013	17/07/2013	Amortização Variável	0,419006%	Liquidado	R\$ 1,350,74474303	
14/08/2013	16/08/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,279,00828378	
14/08/2013	16/08/2013	Amortização Variável	0,404225%	Liquidado	R\$ 1,297,63535822	
16/09/2013	18/09/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,415,37723999	
16/09/2013	18/09/2013	Amortização Variável	0,389335%	Liquidado	R\$ 1,322,84010101	
14/10/2013	16/10/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,225,63852557	
14/10/2013	16/10/2013	Amortização Variável	0,446918%	Liquidado	R\$ 1,512,57734251	
14/11/2013	19/11/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,403,56573304	
14/11/2013	19/11/2013	Amortização Variável	0,396117%	Liquidado	R\$ 1,334,65167217	
16/12/2013	18/12/2013	Juros		Liquidado	R\$ 1,276,20935643	
16/12/2013	18/12/2013	Amortização Variável	0,435641%	Liquidado	R\$ 1,462,00705864	
14/01/2014	16/01/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,149,42741905	
14/01/2014	16/01/2014	Amortização Variável	0,475491%	Liquidado	R\$ 1,588,79156820	
14/02/2014	18/02/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,385,29724957	
14/02/2014	18/02/2014	Amortização Variável	0,406834%	Liquidado	R\$ 1,352,91935414	
14/03/2014	18/03/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,079,24702004	
14/03/2014	18/03/2014	Amortização Variável	0,500904%	Liquidado	R\$ 1,658,97066732	
14/04/2014	16/04/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,253,15428530	
14/04/2014	16/04/2014	Amortização Variável	0,450652%	Liquidado	R\$ 1,485,06220443	
14/05/2014	16/05/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,128,49253342	
14/05/2014	16/05/2014	Amortização Variável	0,490693%	Liquidado	R\$ 1,609,72476271	
16/06/2014	18/06/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,359,85864692	
16/06/2014	18/06/2014	Amortização Variável	0,422238%	Liquidado	R\$ 1,378,36037605	
14/07/2014	16/07/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,118,21355640	
14/07/2014	16/07/2014	Amortização Variável	0,498366%	Liquidado	R\$ 1,620,00453854	
14/08/2014	18/08/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,347,36834920	
14/08/2014	18/08/2014	Amortização Variável	0,430013%	Liquidado	R\$ 1,390,84784956	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/09/2014	17/09/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,366,56104496	
15/09/2014	17/09/2014	Amortização Variável	0,451817%	Liquidado	R\$ 1,549,70041012	
14/10/2014	16/10/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,298,43352130	
14/10/2014	16/10/2014	Amortização Variável	0,473821%	Liquidado	R\$ 1,617,82977058	
14/11/2014	18/11/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,415,61172768	
14/11/2014	18/11/2014	Amortização Variável	0,441595%	Liquidado	R\$ 1,500,65201692	
15/12/2014	17/12/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,286,57462113	
15/12/2014	17/12/2014	Amortização Variável	0,481693%	Liquidado	R\$ 1,629,68667389	
14/01/2015	16/01/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,219,29675506	
14/01/2015	16/01/2015	Amortização Variável	0,504007%	Liquidado	R\$ 1,696,96672535	
18/02/2015	20/02/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,395,50260703	
18/02/2015	20/02/2015	Amortização Variável	0,453961%	Liquidado	R\$ 1,520,76074312	
16/03/2015	18/03/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,086,68327694	
16/03/2015	18/03/2015	Amortização Variável	0,548637%	Liquidado	R\$ 1,829,58009199	
14/04/2015	16/04/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,201,01859697	
14/04/2015	16/04/2015	Amortização Variável	0,517189%	Liquidado	R\$ 1,715,24575009	
14/05/2015	18/05/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,194,80706090	
14/05/2015	18/05/2015	Amortização Variável	0,521760%	Liquidado	R\$ 1,721,45590312	
15/06/2015	17/06/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,248,11446068	
15/06/2015	17/06/2015	Amortização Variável	0,508255%	Liquidado	R\$ 1,668,14913093	
14/07/2015	16/07/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,241,77085653	
14/07/2015	16/07/2015	Amortização Variável	0,512794%	Liquidado	R\$ 1,674,49246236	
14/08/2015	18/08/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,353,30535166	
14/08/2015	18/08/2015	Amortização Variável	0,481105%	Liquidado	R\$ 1,562,95821188	
14/09/2015	16/09/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,282,71841364	
14/09/2015	16/09/2015	Amortização Variável	0,539878%	Liquidado	R\$ 1,912,29240364	
14/10/2015	16/10/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,339,70401297	
14/10/2015	16/10/2015	Amortização Variável	0,526633%	Liquidado	R\$ 1,855,30675838	
16/11/2015	18/11/2015	Amortização Variável	0,513290%	Liquidado	R\$ 1,798,77680500	
16/11/2015	18/11/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,396,23439301	
14/12/2015	16/12/2015	Amortização Variável	0,554279%	Liquidado	R\$ 1,932,44868035	
14/12/2015	16/12/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,262,56051784	
14/01/2016	18/01/2016	Amortização Variável	0,541246%	Liquidado	R\$ 1,876,55088402	
14/01/2016	18/01/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,318,45965988	
15/02/2016	17/02/2016	Amortização Variável	0,564402%	Liquidado	R\$ 1,946,24362731	
15/02/2016	17/02/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,248,76672870	
14/03/2016	16/03/2016	Amortização Variável	0,569661%	Liquidado	R\$ 1,953,29139715	
14/03/2016	16/03/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,241,71866431	
14/04/2016	18/04/2016	Amortização Variável	0,538714%	Liquidado	R\$ 1,836,65561799	
14/04/2016	18/04/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,358,35512527	
16/05/2016	18/05/2016	Amortização Variável	0,561934%	Liquidado	R\$ 1,905,49954650	
16/05/2016	18/05/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,289,51007866	
14/06/2016	16/06/2016	Amortização Variável	0,585400%	Liquidado	R\$ 1,973,91717945	
14/06/2016	16/06/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,221,09335639	
14/07/2016	18/07/2016	Amortização Variável	0,554694%	Liquidado	R\$ 1,859,43005494	
14/07/2016	18/07/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,335,58100694	
15/08/2016	17/08/2016	Amortização Variável	0,560010%	Liquidado	R\$ 1,866,83721049	
15/08/2016	17/08/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,328,17261923	
14/09/2016	16/09/2016	Amortização Variável	0,583552%	Liquidado	R\$ 2,103,40892237	
14/09/2016	16/09/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,370,70927386	
14/10/2016	18/10/2016	Amortização Variável	0,589210%	Liquidado	R\$ 2,111,40964634	
14/10/2016	18/10/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,362,71047248	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
14/11/2016	17/11/2016	Amortização Variável	0,613097%	Liquidado	R\$ 2,184,06273290	
14/11/2016	17/11/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,290,05604185	
14/12/2016	16/12/2016	Amortização Variável	0,600972%	Liquidado	R\$ 2,127,74370022	
14/12/2016	16/12/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,346,37573602	
16/01/2017	18/01/2017	Amortização Variável	0,570613%	Liquidado	R\$ 2,008,11636064	
16/01/2017	18/01/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,466,00521682	
14/02/2017	16/02/2017	Amortização Variável	0,612570%	Liquidado	R\$ 2,143,47142629	
14/02/2017	16/02/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,330,64797010	
14/03/2017	16/03/2017	Amortização Variável	0,673103%	Liquidado	R\$ 2,340,85741726	
14/03/2017	16/03/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,133,26137246	
17/04/2017	19/04/2017	Amortização Variável	0,589167%	Liquidado	R\$ 2,035,16074350	
17/04/2017	19/04/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,438,95961836	
15/05/2017	17/05/2017	Amortização Variável	0,685834%	Liquidado	R\$ 2,355,11993012	
15/05/2017	17/05/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,119,00149589	
14/06/2017	19/06/2017	Amortização Variável	0,620262%	Liquidado	R\$ 2,115,34102133	
14/06/2017	19/06/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,358,77977059	
14/07/2017	18/07/2017	Amortização Variável	0,644764%	Liquidado	R\$ 2,185,26366485	
14/07/2017	18/07/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,288,85560599	
14/08/2017	16/08/2017	Amortização Variável	0,651416%	Liquidado	R\$ 2,193,57377061	
14/08/2017	16/08/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,280,54552903	
14/09/2017	18/09/2017	Amortização Variável	0,640036%	Liquidado	R\$ 2,199,27473530	
14/09/2017	18/09/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,369,04883198	
16/10/2017	18/10/2017	Amortização Variável	0,664870%	Liquidado	R\$ 2,269,98634980	
16/10/2017	18/10/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,298,33782413	
14/11/2017	17/11/2017	Amortização Variável	0,690007%	Liquidado	R\$ 2,340,14554639	
14/11/2017	17/11/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,228,18003253	
14/12/2017	18/12/2017	Amortização Variável	0,679176%	Liquidado	R\$ 2,287,51871008	
14/12/2017	18/12/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,280,80650675	
15/01/2018	17/01/2018	Amortização Variável	0,704562%	Liquidado	R\$ 2,356,90378674	
15/01/2018	17/01/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,211,42155727	
14/02/2018	16/02/2018	Amortização Variável	0,712131%	Liquidado	R\$ 2,365,43939509	
14/02/2018	16/02/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,202,88634132	
14/03/2018	16/03/2018	Amortização Variável	0,719836%	Liquidado	R\$ 2,374,00530997	
14/03/2018	16/03/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,194,32021479	
16/04/2018	18/04/2018	Amortização Variável	0,691395%	Liquidado	R\$ 2,263,79368391	
16/04/2018	18/04/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,304,53118554	
14/05/2018	16/05/2018	Amortização Variável	0,753406%	Liquidado	R\$ 2,449,77706967	
14/05/2018	16/05/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,118,54746608	
14/06/2018	18/06/2018	Amortização Variável	0,707313%	Liquidado	R\$ 2,282,57334948	
14/06/2018	18/06/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,285,75125910	
16/07/2018	18/07/2018	Amortização Variável	0,715190%	Liquidado	R\$ 2,291,66851956	
16/07/2018	18/07/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,276,65697330	
14/08/2018	16/08/2018	Amortização Variável	0,741356%	Liquidado	R\$ 2,358,52226991	
14/08/2018	16/08/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,209,80221615	
14/09/2018	18/09/2018	Amortização Variável	0,731589%	Liquidado	R\$ 2,413,80374270	
14/09/2018	18/09/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,314,55464978	
15/10/2018	17/10/2018	Amortização Variável	0,776203%	Liquidado	R\$ 2,542,26709602	
15/10/2018	17/10/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,186,09238935	
14/11/2018	19/11/2018	Amortização Variável	0,766967%	Liquidado	R\$ 2,492,51843952	
14/11/2018	19/11/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,235,84186431	
14/12/2018	18/12/2018	Amortização Variável	0,775834%	Liquidado	R\$ 2,501,99694685	
14/12/2018	18/12/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,226,36336504	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
14/01/2019	16/01/2019	Amortização Variável	0,821152%	Liquidado	R\$ 2,627,59834420	
14/01/2019	16/01/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,100,75927147	
14/02/2019	18/02/2019	Amortização Variável	0,758228%	Liquidado	R\$ 2,406,32510545	
14/02/2019	18/02/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,322,03449500	
14/03/2019	18/03/2019	Amortização Variável	0,857910%	Liquidado	R\$ 2,702,03346981	
14/03/2019	18/03/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,026,32674175	
21/03/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,810,86089744	
15/04/2019	17/04/2019	Amortização Variável	0,795595%	Liquidado	R\$ 2,484,27179834	
15/04/2019	17/04/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,244,08748242	
14/05/2019	16/05/2019	Amortização Variável	0,859594%	Liquidado	R\$ 2,662,75614905	
14/05/2019	16/05/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,065,60180732	
14/06/2019	18/06/2019	Amortização Variável	0,797459%	Liquidado	R\$ 2,449,04676262	
14/06/2019	18/06/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,279,31360059	
15/07/2019	17/07/2019	Amortização Variável	0,861651%	Liquidado	R\$ 2,625,08219746	
15/07/2019	17/07/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,103,27599773	
14/08/2019	16/08/2019	Amortização Variável	0,836002%	Liquidado	R\$ 2,524,99492104	
14/08/2019	16/08/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,203,36409354	
19/08/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,807,63633141	
16/09/2019	18/09/2019	Amortização Variável	0,828261%	Liquidado	R\$ 2,560,62956986	
16/09/2019	18/09/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,287,85760539	
14/10/2019	16/10/2019	Amortização Variável	0,893091%	Liquidado	R\$ 2,738,18751285	
14/10/2019	16/10/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,110,29946971	
14/11/2019	19/11/2019	Amortização Variável	0,849969%	Liquidado	R\$ 2,582,70313988	
14/11/2019	19/11/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,265,78430718	
19/11/2019	19/11/2019	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,848,48812421	
16/12/2019	18/12/2019	Amortização Variável	0,897119%	Liquidado	R\$ 2,702,80250682	
16/12/2019	18/12/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,145,68561326	
14/01/2020	16/01/2020	Amortização Variável	0,944962%	Liquidado	R\$ 2,821,40143452	
14/01/2020	16/01/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,027,08755251	
14/02/2020	14/02/2020	Amortização Variável	0,884686%	Liquidado	R\$ 2.616,47380303	
14/02/2020	14/02/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.232,01370550	
16/03/2020	16/03/2020	Amortização Variável	0,968873%	Liquidado	R\$ 2.840,10797071	
16/03/2020	16/03/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.008,38162875	
14/04/2020	16/04/2020	Amortização Variável	0,963579%	Liquidado	R\$ 2.797,22270834	
14/04/2020	16/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.051,26541828	
14/05/2020	14/05/2020	Amortização Variável	0,976478%	Liquidado	R\$ 2.807,35361009	
14/05/2020	14/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.041,13564548	
15/06/2020	17/06/2020	Amortização Variável	0,971537%	Liquidado	R\$ 2.765,87386049	
15/06/2020	17/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.082,61546386	
14/07/2020	16/07/2020	Amortização Variável	0,984799%	Liquidado	R\$ 2.776,39039720	
14/07/2020	16/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.072,09745406	
14/08/2020	14/08/2020	Amortização Variável	0,962084%	Liquidado	R\$ 2.685,64081885	
14/08/2020	18/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.162,84877578	
14/09/2020	16/09/2020	Amortização Variável	1,029910%	Liquidado	R\$ 2.912,96461538	
14/09/2020	16/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.024,25620269	
14/10/2020	14/10/2020	Amortização Variável	1,026255%	Liquidado	R\$ 2.872,73254313	
14/10/2020	14/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.064,48883175	
16/11/2020	16/11/2020	Amortização Variável	1,022695%	Liquidado	R\$ 2.833,38816443	
16/11/2020	16/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1.103,83408146	
14/12/2020	16/12/2020	Amortização Variável	1,073664%	Liquidado	R\$ 2.944,17729168	
14/12/2020	16/12/2020	Juros		Liquidado	R\$ 993,04339443	
14/01/2021	18/01/2021	Amortização Variável	1,071106%	Liquidado	R\$ 2.905,62754195	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
14/01/2021	18/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1.031,59372685	
17/02/2021	19/02/2021	Amortização Variável	1,068676%	Liquidado	R\$ 2.867,98384987	
17/02/2021	19/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1.069,23828684	
15/03/2021	17/03/2021	Amortização Variável	1,157082%	Liquidado	R\$ 3.072,05229292	
15/03/2021	17/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 865,16933354	
14/04/2021	16/04/2021	Amortização Variável	1,120028%	Liquidado	R\$ 2.939,19261061	
14/04/2021	16/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 997,95561390	
22/04/2021	22/04/2021	Resgate Antecipado Total - Amortização	100,00	Liquidado	R\$ 273.578,39968682	
22/04/2021	22/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 247,34636542	
22/04/2021	22/04/2021	Resgate Antecipado Total - Prêmio		Liquidado	R\$ 3.483,90990607	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 01 - 02/07/2020 | [Visualizar](#)

AGT - 02 - 14/07/2020 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

CONTRATO ATIPICO DE LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL - 1ºADITAMENTO Realizado em 22/09/2011

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO		22/09/2011	Visualizar

CONTRATO ATIPICO DE LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL - 2º ADITAMENTO Realizado em 17/08/2012

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	17/08/2012	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 da 5ª Série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

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%

	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%	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%
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%

ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL							
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%
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%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
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%
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%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
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	
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%		

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%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
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%
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%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
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%
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%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
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%
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%

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
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	
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	

	ISEC SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL					
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%		

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) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão foi RESGATADA em 22/04/2021 e a emissora cumpriu com as obrigações previstas na escritura de emissão; (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; e (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 SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.500.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.500.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2021
Data de vencimento:	17/04/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 4,9072%
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:	CRA
Número da emissão:	28
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.500.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.500.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2021
Data de vencimento:	15/04/2031

Taxa de Juros:	IPCA + 5,1323%
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:	4
Número da série:	214
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% 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:	4
Número da série:	215
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% 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:	4
Número da série:	216
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% 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:	4
Número da série:	217
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% 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:	CRA
Número da emissão:	32
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 253.636.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	253.636
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Fiança
Data de emissão:	22/03/2021
Data de vencimento:	16/03/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 5,0097% 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:	4
Número da série:	230
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22/03/2021
Data de vencimento:	20/08/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% 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:	4
Número da série:	229
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas,Fiança,Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22/03/2021
Data de vencimento:	20/03/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% 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:	4
Número da série:	204
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% 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:	4
Número da série:	205
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	26/03/2029
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% 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:	4
Número da série:	206
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	27/03/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% 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:	4
Número da série:	207
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% 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:	131
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 65.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	65.000
Forma:	-
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Alienação Fiduciária de quotas
Data de emissão:	26/01/2021
Data de vencimento:	26/01/2026
Taxa de Juros:	DI+ 4,00% 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:	4
Número da série:	155
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	50.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23/12/2020
Data de vencimento:	16/12/2030
Taxa de Juros:	DI+ 1,30% 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:	4
Número da série:	156
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	163.225
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	
Data de emissão:	23/12/2020
Data de vencimento:	16/12/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 3,90%

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:	4
Número da série:	142
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 144.582.700,35
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	144.582
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	19/11/2020
Data de vencimento:	15/12/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 5.50% 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:	4
Número da série:	90
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	09/09/2020
Data de vencimento:	03/10/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% 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:	4
Número da série:	93
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Forma:	-
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
Data de emissão:	30/06/2020
Data de vencimento:	06/07/2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% 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:	4
Número da série:	87
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	29/06/2020
Data de vencimento:	12/07/2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% 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:	4
Número da série:	92
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de ações
Data de emissão:	18/02/2020
Data de vencimento:	21/02/2022
Taxa de Juros:	DI+ 6,00% 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:	50
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 11.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.700
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	18/10/2019
Data de vencimento:	12/12/2022
Taxa de Juros:	IPCA + + 11,00% 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:	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::	NOVA SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	10
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 12.666.874,88
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia envolvidas:	
Data de emissão:	12/02/2014
Data de vencimento:	01/07/2019
Taxa de Juros:	TR + 10,00% 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