

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 142ª Série da 4ª Emissão de CRI

ISEC SECURITIZADORA SA

São Paulo

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



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

Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Senhores Investidores
ISEC SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 142ª Série da 4ª Emissão de CRI da ISEC SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

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

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

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

Atenciosamente,

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

EMISSORA

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

OBJETO SOCIAL**CARACTERÍSTICAS DO CRI**

Código CETIP / Código ISIN	20K0699593/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Banco Liquidante	BANCO BRADESCO S.A.
Banco Escriurador	Banco Bradesco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	4/142
Valor Total da Emissão	144.582.700,35
Valor Nominal	1.000,00484396
Quantidade de Títulos	144.582
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	19/11/2020
Data de Vencimento	15/12/2027
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	2.5. <u>Pagamento do Preço de Integralização</u> : Nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Preço de Integralização será pago na forma estabelecida no item 4.9. dos Boletins de Subscrição Debêntures mediante a sua integralização, observadas as retenções já autorizadas para fins de constituição do Fundo de Reserva, Fundo de Complemento de Aluguel e para o pagamento das despesas da Emissão.
Remuneração	IPCA + 5.50% a.a.
Data de Integralização	27/11/2020
Repactuação	

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.6. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Integralização, nos termos previstos no item 2.5., acima. A Devedora, por sua vez, utilizará os referidos recursos para a aquisição da LOGBRAS SALVADOR, proprietária do Imóvel, o que inclui todos os custos de aquisição, tais como emolumentos e tributos, conforme descrito no item 3.5. da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6.1 A Devedora, se obriga a encaminhar semestralmente, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, relatório de acompanhamento da destinação dos recursos, e, caso solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, encaminhar em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da referida solicitação, os respectivos contratos, notas fiscais, faturas digitalizadas, comprovantes de pagamento, extratos bancários e/ou demonstrativos contábeis, que permitam esclarecer a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures, a qualquer tempo, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures.

2.6.2. Na hipótese de a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário virem a ser legal e validamente exigido(s) por qualquer autoridade, a comprovar a destinação do financiamento objeto das Debêntures, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados pela Securitizadora e/ou pelo

Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, na medida da respectiva implementação, ou em prazo inferior, conforme tenha sido demandado.

2.6.3. Sem prejuízo do seu dever de diligência, a Emissora ou do Agente Fiduciário presumirão que os documentos originais ou cópias de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

2.6.4. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado dos CRI.

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2020	144.582	0	0	0	0	0	144.582

GARANTIA

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

- i. Alienação Fiduciária de Imóveis;
- ii. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- iii. Fundo de Reserva; e
- iv. Fundo de Despesas;

7.2. Alienação Fiduciária: Para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a LOGBRAS SALVADOR alienará fiduciariamente o Imóvel à Emissora, nos termos da minuta do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado.

7.2.1. O Imóvel é objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cujo ônus deverá ser baixado da matrícula do imóvel para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis (“Alienação Fiduciária TRX”, “CRI TRX” e “TRX” respectivamente). A desoneração do respectivo imóvel deverá ser feita previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que a Devedora, nos termos do item 4.16.1.1 de cada Escritura de Debênture se comprometeu a entregar uma cópia do termo de quitação de cada uma dessas dívidas com terceiros em 30 (trinta) dias a contar da prenotação de cada Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, prazo este prorrogável nos termos de cada Escritura de Debênture.

7.2.1.1 Uma cópia do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças devidamente registrado no cartório de registro de imóveis deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo registro.

7.2.2 A Alienação Fiduciária deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora do Contrato de Alienação Fiduciária, após a baixa da Alienação Fiduciária TRX, e registrada na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da averbação da baixa da Alienação Fiduciária TRX, prorrogável automaticamente por até dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

7.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A LOGBRAS SALVADOR constituirá em favor da Securitizadora a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial do Imóvel, formalizado pela Emissora, na qualidade de locadora, com a BRF S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27, na qualidade de locatária (“Direitos Creditórios”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), conforme minuta de constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão.

7.3.1 Os referidos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI TRX (“Cessão Fiduciária TRX”). A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser constituída, mediante assinatura pela LOGBRAS SALVADOR e pela Securitizadora, após a baixa da Cessão Fiduciária TRX, e registrada em cartório de registro de títulos e documento da sede das partes, em até 10 (dez) dias úteis a contar da quitação do CRI TRX e liberação da Cessão Fiduciária TRX.

7.3.2. Os valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, serão destinados, na ordem de pagamentos prevista na Cláusula 5.5 acima.

7.3.3 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Emissora até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures.

7.3.4 Uma cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documento da sede das partes deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo registro.

AMORTIZAÇÃO

Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo;

REMUNERAÇÃO

Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 17 de janeiro de 2021 e o último em 15 de dezembro de 2027;

RESGATE ANTECIPADO

8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Aquisição Facultativa, Amortização Extraordinária Compulsória ou Vencimento Antecipado.

8.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora pagará à Emissora o Valor de Recompra das Debêntures no prazo estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, e a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, pelo Valor de Recompra dos CRI, desde que recebidos os recursos oriundos do pagamento do Valor de Recompra das Debêntures. O Valor de Recompra dos CRI será calculado conforme fórmula abaixo:

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m+30}{360}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp\ pro\ rata}{dct\ pro\ rata}}$$

onde:

VR = Valor de Recompra dos CRI, na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 5,0000;

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT_i, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;

= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;

= Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMTi anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMTi devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Valor de Recompra dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

8.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.1.1. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

FUNDO DE DESPESA

7.4. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 4.17. e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Preço de Integralização, o montante de R\$ 806.609,99 (oitocentos e seis mil e seiscentos e nove reais e noventa e nove centavos) ("Fundo de Despesas"), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item 11.1. deste Termo ("Despesas Recorrentes") e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das

Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar a Devedora para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando a Devedora obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos à Devedora, líquidos de tributos.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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



São Paulo, 13 de abril de 2021

À SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

São Paulo – SP

CEP 04534-002

Ref.: Declaração do Diretor de Relações com os Investidores

DECLARAÇÃO

Prezados Senhores,

A ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na figura de seu Diretor de Relações com os Investidores, atesta o cumprimento integral e manutenção das disposições contidas nos termos de securitização dos valores mobiliários de sua emissão, sendo da 142ª Emissão 4ª Série e, além disso, atestando que:

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

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

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Daniel Magalhães

daniel@isecbrasil.com.br

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
E53631BCCAS041A

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
19/01/2021	19/01/2021	Juros		Inadimplente	R\$ 0,00	Download
19/01/2021	19/01/2021	Amortização Variável	0,9561%	Inadimplente	R\$ 0,00	Download
20/01/2021	20/01/2021	Evento Genérico	PMT	Liquidado	R\$ 14,07038355	
19/02/2021	19/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,44083893	
19/02/2021	19/02/2021	Amortização Variável	0,9697%	Liquidado	R\$ 9,63007912	
17/03/2021	17/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,50805774	
17/03/2021	17/03/2021	Amortização Variável	1,0122%	Liquidado	R\$ 10,20430053	
19/04/2021	19/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,46242714	
19/04/2021	19/04/2021	Amortização Variável	1,0271%	Liquidado	R\$ 10,24970356	
19/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
19/05/2021	-	Amortização Variável	1,0424%	Agendado	-	
17/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2021	-	Amortização Variável	1,0581%	Agendado	-	
19/07/2021	-	Juros		Agendado	-	
19/07/2021	-	Amortização Variável	1,0742%	Agendado	-	
18/08/2021	-	Juros		Agendado	-	
18/08/2021	-	Amortização Variável	1,0907%	Agendado	-	
17/09/2021	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2021	-	Amortização Variável	1,1077%	Agendado	-	
19/10/2021	-	Juros		Agendado	-	
19/10/2021	-	Amortização Variável	1,1251%	Agendado	-	
18/11/2021	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2021	-	Amortização Variável	1,1430%	Agendado	-	
17/12/2021	-	Juros		Agendado	-	
17/12/2021	-	Amortização Variável	1,1614%	Agendado	-	
19/01/2022	-	Juros		Agendado	-	
19/01/2022	-	Amortização Variável	1,1803%	Agendado	-	
17/02/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/02/2022	-	Amortização Variável	1,1997%	Agendado	-	
17/03/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/03/2022	-	Amortização Variável	1,2197%	Agendado	-	
20/04/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2022	-	Amortização Variável	1,2403%	Agendado	-	
18/05/2022	-	Juros		Agendado	-	
18/05/2022	-	Amortização Variável	1,2615%	Agendado	-	
20/06/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2022	-	Amortização Variável	1,2834%	Agendado	-	
19/07/2022	-	Juros		Agendado	-	
19/07/2022	-	Amortização Variável	1,3059%	Agendado	-	
17/08/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/08/2022	-	Amortização Variável	1,3291%	Agendado	-	
19/09/2022	-	Juros		Agendado	-	
19/09/2022	-	Amortização Variável	1,3530%	Agendado	-	
19/10/2022	-	Juros		Agendado	-	
19/10/2022	-	Amortização Variável	1,3777%	Agendado	-	
18/11/2022	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
18/11/2022	-	Amortização Variável	1,4032%	Agendado	-	
19/12/2022	-	Juros		Agendado	-	
19/12/2022	-	Amortização Variável	1,4295%	Agendado	-	
18/01/2023	-	Juros		Agendado	-	
18/01/2023	-	Amortização Variável	1,4567%	Agendado	-	
17/02/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/02/2023	-	Amortização Variável	1,4849%	Agendado	-	
17/03/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/03/2023	-	Amortização Variável	1,5140%	Agendado	-	
19/04/2023	-	Juros		Agendado	-	
19/04/2023	-	Amortização Variável	1,5441%	Agendado	-	
17/05/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/05/2023	-	Amortização Variável	1,5754%	Agendado	-	
19/06/2023	-	Juros		Agendado	-	
19/06/2023	-	Amortização Variável	1,6077%	Agendado	-	
19/07/2023	-	Juros		Agendado	-	
19/07/2023	-	Amortização Variável	1,6413%	Agendado	-	
17/08/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/08/2023	-	Amortização Variável	1,6762%	Agendado	-	
19/09/2023	-	Juros		Agendado	-	
19/09/2023	-	Amortização Variável	1,7124%	Agendado	-	
18/10/2023	-	Juros		Agendado	-	
18/10/2023	-	Amortização Variável	1,7500%	Agendado	-	
20/11/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	-	Amortização Variável	1,7891%	Agendado	-	
19/12/2023	-	Juros		Agendado	-	
19/12/2023	-	Amortização Variável	1,8299%	Agendado	-	
17/01/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/01/2024	-	Amortização Variável	1,8723%	Agendado	-	
19/02/2024	-	Juros		Agendado	-	
19/02/2024	-	Amortização Variável	1,9166%	Agendado	-	
19/03/2024	-	Juros		Agendado	-	
19/03/2024	-	Amortização Variável	1,9628%	Agendado	-	
17/04/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2024	-	Amortização Variável	2,0110%	Agendado	-	
17/05/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/05/2024	-	Amortização Variável	2,0615%	Agendado	-	
19/06/2024	-	Juros		Agendado	-	
19/06/2024	-	Amortização Variável	2,1143%	Agendado	-	
17/07/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2024	-	Amortização Variável	2,1696%	Agendado	-	
19/08/2024	-	Juros		Agendado	-	
19/08/2024	-	Amortização Variável	2,2277%	Agendado	-	
18/09/2024	-	Juros		Agendado	-	
18/09/2024	-	Amortização Variável	2,2886%	Agendado	-	
17/10/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/10/2024	-	Amortização Variável	2,3527%	Agendado	-	
20/11/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	-	Amortização Variável	2,4201%	Agendado	-	
18/12/2024	-	Juros		Agendado	-	
18/12/2024	-	Amortização Variável	2,4913%	Agendado	-	
17/01/2025	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
17/01/2025	-	Amortização Variável	2,5663%	Agendado	-	
19/02/2025	-	Juros		Agendado	-	
19/02/2025	-	Amortização Variável	2,6457%	Agendado	-	
19/03/2025	-	Juros		Agendado	-	
19/03/2025	-	Amortização Variável	2,7298%	Agendado	-	
17/04/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2025	-	Amortização Variável	2,8189%	Agendado	-	
19/05/2025	-	Juros		Agendado	-	
19/05/2025	-	Amortização Variável	2,9137%	Agendado	-	
18/06/2025	-	Juros		Agendado	-	
18/06/2025	-	Amortização Variável	3,0145%	Agendado	-	
17/07/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2025	-	Amortização Variável	3,1221%	Agendado	-	
19/08/2025	-	Juros		Agendado	-	
19/08/2025	-	Amortização Variável	3,2372%	Agendado	-	
17/09/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2025	-	Amortização Variável	3,3604%	Agendado	-	
17/10/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/10/2025	-	Amortização Variável	3,4928%	Agendado	-	
19/11/2025	-	Juros		Agendado	-	
19/11/2025	-	Amortização Variável	3,6354%	Agendado	-	
17/12/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/12/2025	-	Amortização Variável	3,7895%	Agendado	-	
19/01/2026	-	Juros		Agendado	-	
19/01/2026	-	Amortização Variável	3,9563%	Agendado	-	
20/02/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/02/2026	-	Amortização Variável	4,1377%	Agendado	-	
18/03/2026	-	Juros		Agendado	-	
18/03/2026	-	Amortização Variável	4,3356%	Agendado	-	
17/04/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2026	-	Amortização Variável	4,5524%	Agendado	-	
19/05/2026	-	Juros		Agendado	-	
19/05/2026	-	Amortização Variável	4,7909%	Agendado	-	
17/06/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2026	-	Amortização Variável	5,0544%	Agendado	-	
17/07/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2026	-	Amortização Variável	5,3473%	Agendado	-	
19/08/2026	-	Juros		Agendado	-	
19/08/2026	-	Amortização Variável	5,6747%	Agendado	-	
17/09/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2026	-	Amortização Variável	6,0430%	Agendado	-	
19/10/2026	-	Juros		Agendado	-	
19/10/2026	-	Amortização Variável	6,4604%	Agendado	-	
18/11/2026	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2026	-	Amortização Variável	6,9375%	Agendado	-	
17/12/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/12/2026	-	Amortização Variável	7,4880%	Agendado	-	
19/01/2027	-	Juros		Agendado	-	
19/01/2027	-	Amortização Variável	8,1303%	Agendado	-	
17/02/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/02/2027	-	Amortização Variável	8,8894%	Agendado	-	
17/03/2027	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
17/03/2027	-	Amortização Variável	9,8004%	Agendado	-	
19/04/2027	-	Juros		Agendado	-	
19/04/2027	-	Amortização Variável	10,9138%	Agendado	-	
19/05/2027	-	Juros		Agendado	-	
19/05/2027	-	Amortização Variável	12,3056%	Agendado	-	
17/06/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2027	-	Amortização Variável	14,0952%	Agendado	-	
19/07/2027	-	Juros		Agendado	-	
19/07/2027	-	Amortização Variável	16,4813%	Agendado	-	
18/08/2027	-	Juros		Agendado	-	
18/08/2027	-	Amortização Variável	19,8219%	Agendado	-	
17/09/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2027	-	Amortização Variável	24,8329%	Agendado	-	
19/10/2027	-	Juros		Agendado	-	
19/10/2027	-	Amortização Variável	33,1847%	Agendado	-	
18/11/2027	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2027	-	Amortização Variável	49,8900%	Agendado	-	
15/12/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2027	-	Amortização Variável	100,0000%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 01 - 11/12/2020 | [Visualizar](#)

AGT - 02 - 29/12/2020 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEIS - 1º ADITAMENTO Realizado em 12/03/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	12/03/2021	Visualizar

CONTRATO DE CESSAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS E OUTRAS AVENCAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 13/01/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	13/01/2021	Visualizar

CONTRATO DE LOCACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 10/04/2012

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	10/04/2012	Visualizar

CONTRATO DE LOCACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 13/05/2013

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	13/05/2013	Visualizar

CONTRATO DE LOCACAO - 3º ADITAMENTO Realizado em 24/11/2015

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	24/11/2015	Visualizar

CONTRATO DE LOCACAO - 4º ADITAMENTO Realizado em 03/04/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	03/04/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 26/11/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	26/11/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 11/12/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/12/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 3º ADITAMENTO Realizado em 13/01/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	13/01/2021	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

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

Planilha
Planilha de PU da 142ª Série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 04/02/2020 | [Visualizar](#)

AGE Realizada em 30/04/2020 | [Visualizar](#)

AGE Realizada em 18/06/2020 | [Visualizar](#)

AGE Realizada em 01/10/2020 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 04/02/2020 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 01/10/2020 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2020.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Contexto Econômico

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS

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



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONSOLIDADA

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

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

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

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

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

CONTROLADORA

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

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

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

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

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

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

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

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

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

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS

Ata ocorrida em 21/01/2021 que tratou sobre o inadimplemento do evento de 19/01/2021

[https://www.sistema.pavarini.com.br/Banco de Arquivos/CRI/ISEC SECURITIZADORA SA - 4 E - 142 S/CID142 -
_Isen%C3%A7%C3%A3o_de_Juros_e_Multa_-_V._Final_-_21.01.2021.docx.pdf](https://www.sistema.pavarini.com.br/Banco_de_Arquivos/CRI/ISEC_SECURITIZADORA_SA_-_4_E_-_142_S/CID142_-_Isen%C3%A7%C3%A3o_de_Juros_e_Multa_-_V._Final_-_21.01.2021.docx.pdf)

VENCIMENTO ANTECIPADO

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

DECLARAÇÃO

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

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

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

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

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

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

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Abril de 2021

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