

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

das Séries 155^a, 156^a da 4^a 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 das Séries 155ª, 156ª 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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

CARACTERÍSTICAS DO CRI**CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 155ª SÉRIE**

Código CETIP / Código ISIN	20L0690127/BRIMWLCRI4B1
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Banco Liquidante	Banco Bradesco S.A.
Banco Escriurador	Banco Bradesco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	4/155
Valor Total da Emissão	205.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	50.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	-
Data de Emissão	23/12/2020
Data de Vencimento	16/12/2030

Forma de Subscrição e Integralização
e Preço de Integralização

5.2. Forma de Subscrição e de Integralização. Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTM, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo).

5.2.1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora à Devedora, do Preço de Integralização das Debêntures.

5.2.2. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

5.3. Preço de Integralização dos CRI. Os CRI de cada uma das séries serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada série ("Primeira Data de Integralização"), ou (ii) em caso de integralização dos CRI posterior à Primeira Data de Integralização, (a) com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração DI, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI até a efetiva integralização, e (b) com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI").

Remuneração	DI+ 1,30% a.a.
Data de Integralização	29/12/2020
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.13. Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.14. Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão de Debêntures serão destinados pela Devedora, observada a data limite prevista na Cláusula 4.14.3 abaixo, em sua integralidade, única e exclusivamente para:

I. o pagamento de gastos, custos, despesas e investimentos ainda não incorridos pela Devedora, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios da Devedora localizadas nos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscritos nas matrículas sob os números 9234, 105.348, 114.122 e 19.889, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (em conjunto, "Imóveis Lastro"), conforme cronograma indicativo e a forma de utilização e proporção da destinação dos recursos previsto nos Anexos XI e XII a este Termo de Securitização, respectivamente; e

II. observadas as Cláusulas 4.14.1 e 4.14.2 abaixo, o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Lastro, observados os custos e despesas de reembolso referentes a cada um deles, conforme previsto no Anexo XIII a este Termo de Securitização.

4.14.1. Os gastos, custos e despesas objeto de reembolso, nos termos da Cláusula 4.14, inciso II, acima ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo XIII deste Termo de Securitização, com

(i) identificação dos valores envolvidos; e (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso.

4.14.2. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, tendo em vista ser essa a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em direitos creditórios devidos pela Devedora e conforme declaração da Emissora nos termos do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

4.14.3. A Devedora deverá destinar os recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures aos Imóveis Lastro nos termos da Cláusula 4.14, inciso I, acima até a Data de Vencimento, qual seja, 16 de dezembro de 2030, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 4.14.6 abaixo.

4.14.4. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo XI a este Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação referido do cronograma indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI.

4.14.5. A Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados na forma prevista na Cláusula 4.14, inciso I, acima, referentes aos Imóveis Lastro: (i) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo XIV a este Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão de Debêntures efetivamente destinado pela Devedora em cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; ou (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado), por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão de Debêntures efetivamente destinado pela Devedora aos Imóveis Lastro, na forma da Cláusula 4.14, inciso I, acima, durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento (ordinário ou antecipado); ou (iii) sempre que for solicitado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão de Debêntures, comprovantes, pedidos, entre outros) ("Documentos Comprobatórios").

4.14.6. Em caso de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures até a Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 16 de dezembro de 2030, de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.14.

4.14.7. Na hipótese prevista na Cláusula 4.14.6 acima, a Devedora permanecerá obrigada a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da emissão das Debêntures (i) na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, ou (ii) em data anterior à Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 16 de dezembro de 2030, o que ocorrer primeiro.

4.14.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à emissão das Debêntures pelo período em que os CRI estiverem vigentes, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.14.9. Em qualquer caso previsto na Cláusula 4.14.5 acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário ou sempre que solicitado por uma Autoridade, cópia autenticada dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

4.14.10. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.14.5 acima.

4.14.11. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo XII a este Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI.

4.14.12. A alteração dos percentuais indicados no Anexo XII a este Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, será precedida por aditamento a este Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo XII a este Termo de Securitização, bem como à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação que se faça necessário. Para fins do disposto na presente Cláusula, a Devedora enviará comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento a este Termo de Securitização.

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 156ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20L0766583/BRIMWLCRI4C9
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Banco Liquidante	Banco Bradesco S.A.
Banco Escriurador	Banco Bradesco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	4/156
Valor Total da Emissão	205.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	163.225
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Data de Emissão	23/12/2020
Data de Vencimento	16/12/2030

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização

5.2. Forma de Subscrição e de Integralização. Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 – Segmento CETIP UTM, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo).

5.2.1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora à Devedora, do Preço de Integralização das Debêntures.

5.2.2. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

5.3. Preço de Integralização dos CRI. Os CRI de cada uma das séries serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada série ("Primeira Data de Integralização"), ou (ii) em caso de integralização dos CRI posterior à Primeira Data de Integralização, (a) com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração DI, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI até a efetiva integralização, e (b) com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI").

Remuneração	IPCA + 3,90%
Data de Integralização	29/12/2020
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.13. Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.14. Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão de Debêntures serão destinados pela Devedora, observada a data limite prevista na Cláusula 4.14.3 abaixo, em sua integralidade, única e exclusivamente para:

I. o pagamento de gastos, custos, despesas e investimentos ainda não incorridos pela Devedora, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios da Devedora localizadas nos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscritos nas matrículas sob os números 9234, 105.348, 114.122 e 19.889, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (em conjunto, "Imóveis Lastro"), conforme cronograma indicativo e a forma de utilização e proporção da destinação dos recursos previsto nos Anexos XI e XII a este Termo de Securitização, respectivamente; e

II. observadas as Cláusulas 4.14.1 e 4.14.2 abaixo, o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Lastro, observados os custos e despesas de reembolso referentes a cada um deles, conforme previsto no Anexo XIII a este Termo de Securitização.

4.14.1. Os gastos, custos e despesas objeto de reembolso, nos termos da Cláusula 4.14, inciso II, acima ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo XIII deste Termo de Securitização, com

(i) identificação dos valores envolvidos; e (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso.

4.14.2. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, tendo em vista ser essa a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em direitos creditórios devidos pela Devedora e conforme declaração da Emissora nos termos do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

4.14.3. A Devedora deverá destinar os recursos líquidos captados por meio da emissão de Debêntures aos Imóveis Lastro nos termos da Cláusula 4.14, inciso I, acima até a Data de Vencimento, qual seja, 16 de dezembro de 2030, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 4.14.6 abaixo.

4.14.4. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo XI a este Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação referido do cronograma indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI.

4.14.5. A Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados na forma prevista na Cláusula 4.14, inciso I, acima, referentes aos Imóveis Lastro: (i) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo XIV a este Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão de Debêntures efetivamente destinado pela Devedora em cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; ou (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado), por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão de Debêntures efetivamente destinado pela Devedora aos Imóveis Lastro, na forma da Cláusula 4.14, inciso I, acima, durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento (ordinário ou antecipado); ou (iii) sempre que for solicitado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão de Debêntures, comprovantes, pedidos, entre outros) ("Documentos Comprobatórios").

4.14.6. Em caso de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures até a Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 16 de dezembro de 2030, de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.14.

4.14.7. Na hipótese prevista na Cláusula 4.14.6 acima, a Devedora permanecerá obrigada a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da emissão das Debêntures (i) na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, ou (ii) em data anterior à Data de Vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 16 de dezembro de 2030, o que ocorrer primeiro.

4.14.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à emissão das Debêntures pelo período em que os CRI estiverem vigentes, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.14.9. Em qualquer caso previsto na Cláusula 4.14.5 acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário ou sempre que solicitado por uma Autoridade, cópia autenticada dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

4.14.10. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.14.5 acima.

4.14.11. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo XII a este Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI.

4.14.12. A alteração dos percentuais indicados no Anexo XII a este Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, será precedida por aditamento a este Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo XII a este Termo de Securitização, bem como à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação que se faça necessário. Para fins do disposto na presente Cláusula, a Devedora enviará comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento a este Termo de Securitização.

POSIÇÃO DO CRI**POSIÇÃO DOS CRIS DA 155ª SÉRIE**

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2020	50.000	0	0	0	0	0	41.775

POSIÇÃO DOS CRIS DA 156ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	163.225

GARANTIA**6. GARANTIAS**

6.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha os Patrimônios Separados, não será utilizado para satisfazer as obrigações aqui estabelecidas.

AMORTIZAÇÃO**REMUNERAÇÃO**

II. juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração DI será paga conforme as Datas de Pagamento da Remuneração DI previstas no Anexo IX.B deste Termo.

RESGATE ANTECIPADO**7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

7.1. Resgate Antecipado dos CRI. Haverá o resgate antecipado ("Resgate Antecipado dos CRI"):

I. da totalidade dos CRI, de uma ou de ambas as séries, caso a Devedora, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.17 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

II. da totalidade dos CRI, caso a Devedora resgate a totalidade das Debêntures em virtude da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.27.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 7.3.1 abaixo, que ensejará, por sua vez, o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos das Cláusulas 8.27.3, 8.27.8 e 8.27.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

III. da totalidade dos CRI, caso a Devedora resgate a totalidade das Debêntures em virtude da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.27.2 da Escritura de Emissão de

Debêntures e na Cláusula 7.3.2 abaixo e, por sua vez, sejam declaradas vencidas antecipadamente as obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.27.4 a 8.27.9 da Escritura de Emissão de Debêntures;

IV. da totalidade dos CRI DI, caso, em virtude da não definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora opte por resgatar a totalidade das Debêntures DI, nos termos das Cláusulas 8.15.6 e 8.15.7 da Escritura de Emissão de Debêntures e das Cláusulas 4.9.6 e 4.9.7 acima;

V. da totalidade dos CRI IPCA, caso, em virtude da não definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Devedora opte por resgatar a totalidade das Debêntures IPCA, nos termos das Cláusulas 8.15.6 e 8.15.8 da Escritura de Emissão de Debêntures e das Cláusulas 4.9.6 e 4.9.8 acima;

VI. dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.19 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures; ou

VII. da totalidade dos CRI, caso a Devedora, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, realize o Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.20 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.1.1. Em qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora, em razão do resgate antecipado das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso e se aplicável, para o pagamento, aos Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, do respectivo valor de resgate devido, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação dos Patrimônios Separados, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma pro rata entre todos os Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, por meio de procedimento adotado pela B3 – Segmento CETIP UTMV, para os ativos custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTMV.

7.1.3. A Emissora comunicará os Titulares de CRI, de uma ou de ambas as séries, conforme o caso, sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: (i) a data da Resgate Antecipado dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o valor do resgate a ser pago aos Titulares de CRI e seu respectivo prêmio, se aplicável; e (iii) quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que tal operacionalização será realizada por meio da B3 – Segmento CETIP UTMV, com a anuência do Agente Fiduciário.

7.1.4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 – Segmento CETIP UTMV, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.5. Todos os CRI objeto de resgate antecipado, seja o resgate de uma ou de ambas as séries, deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

PATRIMÔNIO SEPARADO

"Patrimônios Separados" significa, em conjunto, o Patrimônio Separado DI e o Patrimônio Separado IPCA.

"Patrimônio Separado DI" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI, constituído pelos Créditos Imobiliários DI representados integralmente pela CCI DI e a pela Conta do Patrimônio Separado DI, em

decorrência da instituição do Regime Fiduciário DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

"Patrimônio Separado IPCA" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA, constituído pelos Créditos Imobiliários IPCA representados integralmente pela CCI IPCA e pela Conta do Patrimônio Separado IPCA, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário IPCA, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

FIANÇA

FUNDO DE DESPESA

10. DESPESAS E FUNDOS DE DESPESAS

10.1. As despesas listadas no Anexo XV deste Termo (em conjunto, as "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas flat, conforme discriminadas no Anexo XV deste Termo, serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos dos Fundos de Despesas a serem constituídos para os CRI nas Contas dos Patrimônios Separados, nos termos da Cláusula 10.2 abaixo, sendo certo que o pagamento de tais Despesas pela Emissora deverá ser devidamente comprovado mediante envio dos comprovantes de pagamento à Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis do referido pagamento, observada a Cláusula 10.5 abaixo.

10.1.1. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

10.2. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de fundos de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, sendo que (i) para os CRI DI, será constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado DI, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas DI"); e (ii) para os CRI IPCA, será constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado IPCA, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas IPCA" e, quando em conjunto com o Fundo de Despesas DI, os "Fundos de Despesas"). O valor total agregado dos Fundos de Despesas será de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), distribuído na mesma proporção entre os Fundos de Despesas, qual seja, R\$20.000,00 (vinte mil reais) por fundo ("Valor Inicial dos Fundos de Despesas"), observado o valor mínimo dos Fundos de Despesas de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por fundo ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") durante toda a vigência dos CRI.

10.2.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição dos Fundos de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.2.2. Sempre que não for possível identificar se uma Despesa se refere ao Fundo de Despesas DI ou ao Fundo de Despesas IPCA, tais despesas serão divididas igualmente entre os referidos Fundos de Despesas, independentemente do saldo devedor dos CRI DI ou dos CRI IPCA.

10.2.3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo por Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor os Fundos de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes nos Fundos de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial dos Fundos de Despesas mediante

transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para as respectivas Contas dos Patrimônios Separados.

10.2.4. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pelos respectivos Regimes Fiduciários instituídos pela Emissora e integrarão os Patrimônios Separados.

10.2.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, caso os recursos existentes nos Fundos de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes dos Patrimônios Separados e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.2.6 abaixo.

10.2.6. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 10.2.5 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos dos Patrimônios Separados, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.2.7. Caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula

10.3 abaixo, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 10.3 abaixo, e (ii) os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos Patrimônios Separados.

10.2.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2.6 acima, na hipótese da Cláusula 10.2.7 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15 abaixo, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com o mesmo, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 10.2.8 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

10.2.9. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos nos Patrimônios Separados, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

10.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

10.4. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

10.5. Para as Despesas mencionadas acima que, individualmente, venham a superar o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), será necessária a aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora, observado (i) que as despesas ordinárias de remuneração dos prestadores de serviço, nos valores indicados no Anexo XV, encontram-se desde já autorizadas e, portanto, não estão sujeitas à aprovação prévia de que trata esta Cláusula, e (ii) em caso de inadimplemento da Devedora, as despesas para eventual defesa dos interesses da Emissora e dos Titulares de CRI independem de aprovação prévia da Devedora. Fica desde já certo que, em caso de aprovação prévia, caso a Devedora não se manifeste no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, considerar-se-á aprovada a referida despesa.

10.6. Se, após a data de vencimento dos CRI ou resgate antecipado da totalidade dos CRI, e cumpridas todas as obrigações pecuniárias decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, ainda houver recursos nos Fundos de Despesas, a Emissora deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, restituir tais valores líquidos de tributos, se aplicável, à Devedora em conta corrente a ser oportunamente indicada pela Devedora.

10.7. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pelos respectivos Regimes Fiduciários instituídos pela Emissora e integrarão os Patrimônios Separados, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular das Contas dos Patrimônios Separados, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente os Fundos de Despesas.

FUNDO DE RESERVA

-

FUNDO DE OBRAS

-

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

-

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 155ª Emissão 4ª Série e, além disso, atestando que:

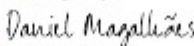
- I. Permanecem válidas as disposições contidas nos Termo de Securitização;
- II. A não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento, não informado ao Agente Fiduciário e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores e;
- III. Que não foram praticados atos em desacordo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

E5363B9C6A5041A...

DocuSign Envelope ID: 3254A246-E9B7-46BF-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 156ª Emissão 4ª Série e, além disso, atestando que:

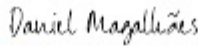
- I. Permanecem válidas as disposições contidas nos Termo de Securitização;
- II. A não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento, não informado ao Agente Fiduciário e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores e;
- III. Que não foram praticados atos em desacordo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

E536389C6A5041A

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

PAGAMENTOS DA 155ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/01/2021	15/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1,51245000	
17/02/2021	17/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 2,64828000	
15/03/2021	15/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 2,26952999	
15/04/2021	15/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 3,29990999	
17/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2021	-	Juros		Agendado	-	
16/08/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2021	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2021	-	Juros		Agendado	-	
17/01/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2022	-	Juros		Agendado	-	
18/04/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/05/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/10/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/01/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/10/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2024	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/09/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2024	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/12/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/02/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/03/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2025	-	Juros		Agendado	-	
16/06/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/11/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2026	-	Juros		Agendado	-	
18/02/2026	-	Juros		Agendado	-	
16/03/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/08/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2026	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/05/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2027	-	Juros		Agendado	-	
16/08/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2027	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/01/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2028	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2028	-	Juros		Agendado	-	
16/06/2028	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2028	-	Juros		Agendado	-	
16/10/2028	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2028	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/01/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2029	-	Juros		Agendado	-	
16/04/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2029	-	Juros		Agendado	-	
16/07/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2029	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2029	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2029	-	Juros		Agendado	-	
17/12/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2030	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2030	-	Juros		Agendado	-	
16/09/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2030	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2030	-	Juros		Agendado	-	
16/12/2030	-	Amortização Constante	100,0000%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 156ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/01/2021	15/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1,83276034	
18/01/2021	18/01/2021	Prêmio	JUROS NAO PAGO + ENCARGOS	Liquidado	R\$ 0,00486894	
17/02/2021	17/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 3,22592178	
15/03/2021	15/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 2,78822007	
15/04/2021	15/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 3,44056214	
17/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2021	-	Juros		Agendado	-	
16/08/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2021	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2021	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2021	-	Juros		Agendado	-	
17/01/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2022	-	Juros		Agendado	-	
18/04/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/05/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2022	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/10/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2022	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/12/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/01/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/10/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2023	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/09/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2024	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/12/2024	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/02/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/03/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2025	-	Juros		Agendado	-	
16/06/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2025	-	Juros		Agendado	-	
17/11/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2025	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2026	-	Juros		Agendado	-	
18/02/2026	-	Juros		Agendado	-	
16/03/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2026	-	Juros		Agendado	-	
17/08/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2026	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2026	-	Juros		Agendado	-	
15/01/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2027	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/04/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/05/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2027	-	Juros		Agendado	-	
16/08/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2027	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2027	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2027	-	Juros		Agendado	-	
17/01/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2028	-	Juros		Agendado	-	
17/04/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2028	-	Juros		Agendado	-	
16/06/2028	-	Juros		Agendado	-	
17/07/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/09/2028	-	Juros		Agendado	-	
16/10/2028	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2028	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2028	-	Amortização Variavel	33,3333%	Agendado	-	
15/01/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2029	-	Juros		Agendado	-	
16/04/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/06/2029	-	Juros		Agendado	-	
16/07/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2029	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2029	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2029	-	Juros		Agendado	-	
16/11/2029	-	Juros		Agendado	-	
17/12/2029	-	Juros		Agendado	-	
17/12/2029	-	Amortização Variavel	50,0000%	Agendado	-	
15/01/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/02/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/03/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/04/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/05/2030	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/07/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/08/2030	-	Juros		Agendado	-	
16/09/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/10/2030	-	Juros		Agendado	-	
18/11/2030	-	Juros		Agendado	-	
15/12/2030	-	Juros		Agendado	-	
16/12/2030	-	Amortização Variavel	100,0000%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2020.

ADITAMENTOS

ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 1º ADITAMENTO Realizado em 21/12/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	21/12/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 23/12/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	23/12/2020	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 155ª Série

Planilha de PU da 156ª Série

Baixar

[Baixar](#)

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

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

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

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

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

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

FATOS RELEVANTES

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

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

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

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Contexto Econômico

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS

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



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

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONSOLIDADA

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

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

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

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

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

CONTROLADORA

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

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

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

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

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

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

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

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

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

VENCIMENTO ANTECIPADO

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

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda declara que (i) (a) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da 155ª Série / 156ª Série 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 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:	142
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 144.582.700,35
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	144.582
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	19/11/2020
Data de vencimento:	15/12/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 5.50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	90
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	09/09/2020
Data de vencimento:	03/10/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	93
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Forma:	-
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
Data de emissão:	30/06/2020
Data de vencimento:	06/07/2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	87
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	29/06/2020
Data de vencimento:	12/07/2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	92
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de ações
Data de emissão:	18/02/2020
Data de vencimento:	21/02/2022
Taxa de Juros:	DI+ 6,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	50
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 11.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.700
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
Data de emissão:	18/10/2019
Data de vencimento:	12/12/2022
Taxa de Juros:	IPCA + + 11,00% a.a.

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	125
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2014
Data de vencimento:	03/02/2021
Taxa de Juros:	%DI 100,00% + 3,60% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	NOVA SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	10
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 12.666.874,88
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia envolvidas:	
Data de emissão:	12/02/2014
Data de vencimento:	01/07/2019
Taxa de Juros:	TR + 10,00% a.a
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	ISEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	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