

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Relatório da Administração	20
----------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	37
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	42
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	43
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	273.205
Preferenciais	0
Total	273.205
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	6.601.844	228.809.567	230.991.145
1.01	Ativo Circulante	6.244.717	50.141.108	65.985.451
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	325	3.581.043	4.395.791
1.01.02	Aplicações Financeiras	194.292	14.024.879	24.200.181
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	194.292	14.024.879	24.200.181
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	194.292	14.024.879	24.200.181
1.01.03	Contas a Receber	3.310.618	1.256.503	495.544
1.01.03.01	Clientes	5.999	0	5.740
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	3.304.619	1.256.503	489.804
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.739.482	1.634.429	1.100.491
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.739.482	1.634.429	1.100.491
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	29.644.254	35.793.444
1.01.08.03	Outros	0	29.644.254	35.793.444
1.01.08.03.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	0	29.644.254	35.793.444
1.02	Ativo Não Circulante	357.127	178.668.459	165.005.694
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	178.530.025	164.917.572
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	178.530.025	164.917.572
1.02.01.01.03	Cédula de Crédito Imobiliário	0	178.530.025	164.917.572
1.02.02	Investimentos	16.415	43.889	0
1.02.02.01	Participações Societárias	16.415	43.889	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	16.415	43.889	0
1.02.03	Imobilizado	324.153	71.689	80.266
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	324.153	71.689	80.266
1.02.04	Intangível	16.559	22.856	7.856
1.02.04.01	Intangíveis	16.559	22.856	7.856
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	1.559	7.856	7.856
1.02.04.01.02	Incentivos fiscais	15.000	15.000	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	6.601.844	228.809.567	230.991.145
2.01	Passivo Circulante	401.511	47.612.201	63.494.449
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.749	427.130	437.835
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.749	427.130	437.835
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	16.749	427.130	437.835
2.01.02	Fornecedores	0	0	64.728
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0	64.728
2.01.05	Outras Obrigações	384.762	47.185.071	62.991.886
2.01.05.02	Outros	384.762	47.185.071	62.991.886
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	85.103	85.103	85.103
2.01.05.02.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	29.644.254	35.793.444
2.01.05.02.05	Contas a pagar	299.659	12.106.087	21.763.712
2.01.05.02.06	Obrigações por emissão de certificados recebíveis	0	5.349.627	5.349.627
2.02	Passivo Não Circulante	2.003.743	179.213.155	164.917.572
2.02.02	Outras Obrigações	2.003.743	179.213.155	164.917.572
2.02.02.02	Outros	2.003.743	179.213.155	164.917.572
2.02.02.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	178.530.025	164.917.572
2.02.02.02.04	Operações mútuas com controladores	2.003.743	683.130	0
2.03	Patrimônio Líquido	4.196.590	1.984.211	2.579.124
2.03.01	Capital Social Realizado	273.205	273.205	273.205
2.03.04	Reservas de Lucros	1.711.007	2.305.919	2.305.919
2.03.04.01	Reserva Legal	54.641	54.641	54.641
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.656.366	2.251.278	2.251.278
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.212.378	-594.913	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.906.252	577.229	195.197
3.03	Resultado Bruto	2.906.252	577.229	195.197
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.436.897	-3.823.620	-3.006.233
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.455.677	-3.960.097	-3.137.027
3.04.02.01	Administrativas	-3.447.625	-3.083.776	-1.804.703
3.04.02.02	Comunicação	0	-17.034	-19.654
3.04.02.03	Tributárias	-75.816	-53.545	-307.266
3.04.02.04	Pessoal	-932.236	-805.742	-1.005.404
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	18.780	43.888	0
3.04.04.01	Resultado por compra vantajosa	0	43.888	0
3.04.04.02	Outras	18.780	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	92.589	130.794
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.530.645	-3.246.391	-2.811.036
3.06	Resultado Financeiro	4.846.369	2.651.478	3.662.063
3.06.01	Receitas Financeiras	4.846.826	38.310.283	42.613.346
3.06.02	Despesas Financeiras	-457	-35.658.805	-38.951.283
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.315.724	-594.913	851.027
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.103.346	0	0
3.08.01	Corrente	-1.103.346	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.212.378	-594.913	851.027
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.212.378	-594.913	851.027
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	8,09787	-2,17753	3,11497

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	2.212.378	-594.913	851.027
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.212.378	-594.913	851.027

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.651.848	-794.602	-828.211
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.243.169	-625.079	864.068
6.01.01.01	Lucro do período	2.212.378	-594.913	851.027
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	30.791	13.722	13.041
6.01.01.03	Resultado por compra vantajosa	0	-43.888	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.895.017	-169.523	-1.692.279
6.01.02.01	Títulos e valores mobiliários	13.830.587	10.175.302	10.432.965
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-1.105.053	-533.938	-397.112
6.01.02.03	Créditos Diversos	-2.048.116	-766.699	-235.247
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas e tributárias	-410.381	-10.704	-73.987
6.01.02.05	Contas a pagar	-17.198.324	-8.974.496	-12.138.748
6.01.02.07	Títulos a receber	-5.999	5.740	1.189.910
6.01.02.08	Fornecedores	42.269	-64.728	-470.060
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-249.483	-20.146	-659
6.02.04	Aquisição de Imobilizado	-276.957	-5.145	0
6.02.05	Aumento intangível	0	0	-659
6.02.06	Incentivos Fiscais	0	-15.000	0
6.02.07	Aquisição de Investimentos	27.474	-1	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.320.613	0	-16.960
6.03.01	Obrigações de mútuo com Partes Relacionadas	1.320.613	0	0
6.03.02	Distribuição de Dividendos	0	0	-16.960
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.580.718	-814.748	-845.830
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.581.043	4.395.791	5.241.621
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	325	3.581.043	4.395.791

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.711.007	0	0	1.984.212
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.711.007	0	0	1.984.212
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.212.378	0	2.212.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.212.378	0	2.212.378
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.212.378	-2.212.378	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	2.212.378	-2.212.378	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	3.923.385	0	0	4.196.590

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-594.912	0	-594.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-594.912	0	-594.912
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	-594.912	0	1.984.212

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-85.103	0	-85.103
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-85.103	0	-85.103
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	765.924	85.103	0	851.027
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	851.027	0	851.027
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	765.924	-765.924	0	0
5.05.02.06	Destinação do Lucro	0	0	765.924	-765.924	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	3.204.019	669.818	325.991
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.204.019	577.229	195.197
7.01.02	Outras Receitas	0	92.589	130.794
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.398.054	-2.991.058	-1.550.421
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.398.054	-2.991.058	-1.550.421
7.03	Valor Adicionado Bruto	-194.035	-2.321.240	-1.224.430
7.04	Retenções	-30.791	-13.722	-13.041
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-224.826	-2.334.962	-1.237.471
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.846.826	38.354.171	42.613.346
7.06.02	Receitas Financeiras	4.846.826	38.310.283	42.613.346
7.06.03	Outros	0	43.888	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.622.000	36.019.209	41.375.875
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.622.000	36.019.209	41.375.875
7.08.01	Pessoal	790.984	901.772	1.266.299
7.08.01.01	Remuneração Direta	680.629	805.742	1.005.404
7.08.01.04	Outros	110.355	96.030	260.895
7.08.01.04.01	Honorários de diretoria	110.355	96.030	260.895
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.618.181	53.545	307.266
7.08.02.01	Federais	1.576.254	3.455	281.654
7.08.02.03	Municipais	41.927	50.090	25.612
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	457	35.658.805	38.951.283
7.08.03.01	Juros	457	35.658.805	38.951.283
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.212.378	-594.913	851.027
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.212.378	-594.913	851.027

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	6.606.191	228.861.024	230.991.145
1.01	Ativo Circulante	6.265.479	50.236.454	65.985.451
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.978	3.663.421	4.395.791
1.01.02	Aplicações Financeiras	194.292	14.024.879	24.200.181
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	194.292	14.024.879	24.200.181
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	194.292	14.024.879	24.200.181
1.01.03	Contas a Receber	3.310.713	1.258.924	495.544
1.01.03.01	Clientes	5.999	2.421	5.740
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	3.304.714	1.256.503	489.804
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.752.496	1.644.976	1.100.491
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.752.496	1.644.976	1.100.491
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	29.644.254	35.793.444
1.01.08.03	Outros	0	29.644.254	35.793.444
1.01.08.03.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	0	29.644.254	35.793.444
1.02	Ativo Não Circulante	340.712	178.624.570	165.005.694
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	178.530.025	164.917.572
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	178.530.025	164.917.572
1.02.01.01.03	Cédulas de Crédito Imobiliário	0	178.530.025	164.917.572
1.02.03	Imobilizado	324.153	71.689	80.266
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	0	71.689	80.266
1.02.04	Intangível	16.559	22.856	7.856
1.02.04.01	Intangíveis	16.559	22.856	7.856
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	1.559	7.856	7.856
1.02.04.01.02	Incentivos Fiscais	15.000	15.000	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	6.606.191	228.861.024	230.991.145
2.01	Passivo Circulante	405.858	47.645.716	63.494.449
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.749	427.130	437.835
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.749	427.130	437.835
2.01.01.01.01	Fiscais e Previdenciárias	16.749	427.130	437.835
2.01.02	Fornecedores	46.569	0	64.728
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	46.569	0	64.728
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	5.447	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	1.317	0
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	486	0
2.01.03.01.02	Outros Impostos a Recolher	0	831	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	4.130	0
2.01.05	Outras Obrigações	342.540	47.213.139	62.991.886
2.01.05.02	Outros	342.540	47.213.139	62.991.886
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	85.103	85.103	85.103
2.01.05.02.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	29.644.254	35.793.444
2.01.05.02.05	Contas a Pagar	257.437	12.134.155	21.763.712
2.01.05.02.06	Obrigações por Emissão de Certificados de Rec. Imobiliários	0	5.349.627	5.349.627
2.02	Passivo Não Circulante	2.003.743	179.231.097	164.917.572
2.02.02	Outras Obrigações	2.003.743	179.231.097	164.917.572
2.02.02.02	Outros	2.003.743	179.231.097	164.917.572
2.02.02.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	178.547.967	164.917.572
2.02.02.02.04	Mutuos com Controladores	2.003.743	683.130	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.196.590	1.984.211	2.579.124
2.03.01	Capital Social Realizado	273.205	273.205	273.205
2.03.04	Reservas de Lucros	1.711.007	2.305.919	2.305.919
2.03.04.01	Reserva Legal	54.641	54.641	54.641
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.656.366	2.251.278	2.251.278
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.212.378	-594.913	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.906.252	665.070	195.197
3.03	Resultado Bruto	2.906.252	665.070	195.197
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.436.897	-3.910.975	-3.006.233
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.455.677	-4.045.044	-3.137.027
3.04.02.01	Administrativas	-3.447.625	-3.168.723	-1.804.703
3.04.02.02	Comunicação	0	-17.034	-19.654
3.04.02.03	Tributárias	-75.816	-53.545	-307.266
3.04.02.04	Pessoal	-932.236	-805.742	-1.005.404
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	18.780	41.480	0
3.04.04.01	Resultado por compra vantajosa	0	41.480	0
3.04.04.02	Outras	18.780	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	92.589	130.794
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.530.645	-3.245.905	-2.811.036
3.06	Resultado Financeiro	4.846.369	2.651.478	3.662.063
3.06.01	Receitas Financeiras	4.846.826	38.310.283	42.613.346
3.06.02	Despesas Financeiras	-457	-35.658.805	-38.951.283
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.315.724	-594.427	851.027
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.103.346	-486	0
3.08.01	Corrente	-1.103.346	-486	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.212.378	-594.913	851.027
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.212.378	-594.913	851.027
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.212.378	-594.913	851.027
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	8,09787	-2,17753	3,11497

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.212.378	-594.913	851.027
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.212.378	-594.913	851.027
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.212.378	-594.913	851.027

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.699.099	-734.595	-828.211
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.243.169	-622.671	864.068
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	2.212.378	-594.912	851.027
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	30.791	13.722	13.041
6.01.01.03	Ajustes em investimentos	0	-41.481	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.942.268	-111.924	-1.692.279
6.01.02.01	Títulos e valores mobiliários	13.830.587	10.223.475	10.432.965
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-1.107.520	-535.604	-397.112
6.01.02.03	Créditos diversos	-2.048.201	-762.681	-235.247
6.01.02.04	Obrigações trabalhistas e tributárias	-415.828	15.628	-73.987
6.01.02.05	Contas a pagar	-17.245.454	-8.993.754	-12.138.748
6.01.02.06	Títulos a receber	-2.421	5.740	1.189.910
6.01.02.07	Fornecedores	46.569	-64.728	-470.060
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-276.957	-20.145	-659
6.02.01	Cédulas de crédito imobiliário	0	-7.463.263	6.695.541
6.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários	0	7.463.263	-6.695.541
6.02.03	Aquisições do imobilizado	-276.957	-5.145	0
6.02.04	Aumento do intangível	0	0	-659
6.02.05	Incentivos fiscais	0	-15.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.320.613	0	-16.960
6.03.01	Distribuição de dividendos	0	0	-16.960
6.03.02	Obrigações de mútuo com Partes Relacionadas	1.320.613	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.655.443	-754.740	-845.830
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.663.421	4.418.162	5.241.621
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.978	3.663.422	4.395.791

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.711.007	0	0	1.984.212	0	1.984.212
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.711.007	0	0	1.984.212	0	1.984.212
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.212.378	0	2.212.378	0	2.212.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.212.378	0	2.212.378	0	2.212.378
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.212.378	-2.212.378	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	2.212.378	-2.212.378	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	3.923.385	0	0	4.196.590	0	4.196.590

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124	0	2.579.124
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124	0	2.579.124
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-594.912	0	-594.912	0	-594.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-594.912	0	-594.912	0	-594.912
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	-594.912	0	1.984.212	0	1.984.212

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200	0	1.813.200
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200	0	1.813.200
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-85.103	0	-85.103	0	-85.103
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-85.103	0	-85.103	0	-85.103
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	765.924	85.103	0	851.027	0	851.027
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	851.027	0	851.027	0	851.027
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	765.924	-765.924	0	0	0	0
5.05.02.06	Destinação Lucro	0	0	765.924	-765.924	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124	0	2.579.124

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	3.204.019	757.659	325.991
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.204.019	665.070	195.197
7.01.02	Outras Receitas	0	92.589	130.794
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.398.054	-3.076.005	-1.550.421
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.398.054	-3.076.005	-1.550.421
7.03	Valor Adicionado Bruto	-194.035	-2.318.346	-1.224.430
7.04	Retenções	-30.791	-13.722	-13.041
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-30.791	-13.722	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-224.826	-2.332.068	-1.237.471
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.846.826	38.351.764	42.613.346
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	41.481	0
7.06.02	Receitas Financeiras	4.846.826	38.310.283	42.613.346
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.622.000	36.019.696	41.375.875
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.622.000	36.019.696	41.375.875
7.08.01	Pessoal	790.984	901.772	1.266.299
7.08.01.01	Remuneração Direta	680.629	805.742	1.005.404
7.08.01.04	Outros	110.355	96.030	260.895
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	110.355	96.030	260.895
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.618.181	54.031	307.266
7.08.02.01	Federais	1.576.254	3.941	281.654
7.08.02.03	Municipais	41.927	50.090	25.612
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	457	35.658.805	38.951.283
7.08.03.01	Juros	457	35.658.805	38.951.283
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.212.378	-594.912	851.027
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.212.378	-594.912	851.027

Relatório da Administração - ISEC SECURITIZADORA S.A.**Relatório da Administração - Período findo em 31 de Dezembro de 2017.
(Em milhares de reais)**

Senhores acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos a vossa apreciação o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da ISEC Securitizadora S.A., levantadas em 31/12/2017, bem como o parecer dos Auditores Independentes.

Constituída em 05 de março de 2007, a ISEC conta atualmente com um capital social integralmente subscrito no total de R\$ 273.205,00, representado por 273.205 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Durante o exercício de 2017 a Companhia realizou 14 (quatorze operações CRIs e CRAs, sob o regime fiduciário no montante de R\$ 1.155.827. O valor atualizado destas séries se soma ao saldo das emissões realizadas nos períodos anteriores, totalizando em 31/12/2017, uma carteira de CRIs e CRAs com valor atual de R\$ 2.087.983.

A originação de negócios, de receitas e as despesas operacionais ficaram em linha com as previsões orçamentárias realizadas para o período.

São Paulo, 28 de março de 2018.

A Administração.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

1. Contexto operacional

A ISEC Securitizadora S.A. (“Companhia”), constituída em 5 de março de 2007, tem como objeto social a prática de operações de:

- a) Aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização;
- b) Emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- d) Realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários.

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 atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, com a emissão e colocação de 6 certificados de recebíveis imobiliários junto ao mercado, sobre o qual houve uma receita de prestação de serviços, naquele ano, de R\$6.024.698.

Ao longo dos anos seguintes a Companhia seguiu sua estratégia de aumento de participação no mercado de securitização de créditos, sendo que, ao final de 2016, adquiriu a totalidade das ações da securitizadora SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., como forma de aumentar a sua participação no mercado .

A ISEC SECURITIZADORA S.A. (ISEC) aprovou a incorporação, a valores de custo contábil, de sua controlada Integral “ISEC BRASIL SECURITIZADORA S.A.” (ISEC BRASIL - CNPJ sob o nº 17.568.683/0001-80), sem alteração no valor do capital social ou emissão de novas ações, conforme “Fato Relevante” divulgado em 31 de agosto de 2017.

Nos termos do Laudo de Avaliação, o valor das contas representativas dos bens, direitos e obrigações que compõem o acervo líquido da ISEC BRASIL que foi vertido para a ISEC é de R\$ 159.963,20 (cento e cinquenta e novecentos e sessenta e três reais e vinte e centavos) e, conseqüentemente, como resultado da Operação, a ISEC BRASIL foi extinta.

A companhia adquirida já encontra-se totalmente incorporada neste exercício, totalizando, na data da incorporação, 39 séries de CRI emitidos.

No final do exercício de 2017, seguindo a estratégia definida de crescimento dos negócios, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da BRASIL PLURAL

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

SECURITIZADORA S.A., como forma de aumentar a sua participação no mercado de securitização, conforme descrito na **nota explicativa 2.1.**

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis**2.1. Novo investimento em controlada**

Em 18 de dezembro de 2017 através do fato relevante celebrado entre a Isec Securitizadora S.A. CNPJ nº 08.769.451/0001-08, e Brasil Plural Securitizadora S.A. CNPJ nº 11.233.704/0001-20, foi divulgada a compra de 1.011.943 ações ordinárias nominativas de emissão da Companhia que representa 100% do capital.

A aquisição das ações foi realizada ao preço total de R\$ 8.640,66, a ser pago em até 60 (sessenta dias) da assinatura do contrato, condicionado à apuração do saldo em caixa apurado para o dia 15 de dezembro de 2017, mediante operação privada, conforme Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado em 18 de dezembro de 2017.

2.2. Apresentação das demonstrações contábeis individuais consolidadas

Conforme os critérios e base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis, a Companhia, em face do evento de aquisição desta participação, passa a apresentar demonstrações contábeis consolidadas em todas as divulgações.

2.3. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A Instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de Certificados de recebíveis imobiliários sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97.

Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

2.4. Base de Consolidação

As informações contábeis da controlada estão incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.

Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

Empresas controladas:

Nome	Participação
Brasil Plural Securitizadora S.A.	100,00%

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na sociedade investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

2.5. Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos, e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.7. Recebíveis imobiliários - Cédula de Crédito Imobiliários (CCIs) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

São registrados pelos seus valores de aquisição e captação, respectivamente, atualizados até a data do balanço.

2.8. Imobilizado

Está demonstrado pelo seu custo histórico, que contempla todos os gastos necessários incorridos na aquisição dos bens. A depreciação é calculada pelo método linear, a taxas variáveis, levando-se em conta a vida útil estimada dos bens.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis do Período findo em 31 de dezembro de 2017. (Valores expressos em Reais)

resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

2.9. Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.11. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;
- b) **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados; e

- c) **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

2.12. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem os CCI, CRI e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, bem como contas a pagar e outras dívidas.

2.12.1. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Companhia, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

2.12.2. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Companhia tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício.

2.12.3. Empréstimos e recebíveis

São classificados como empréstimos e recebíveis os ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os CCI, CRI, demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa.

2.12.4. Valor Justo de Instrumentos Financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis do Período findo em 31 de dezembro de 2017. (Valores expressos em Reais)

técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.12.5. Hierarquia de valor justo

A Companhia usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- **Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- **Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Caixa e equivalente de caixa são classificados dentro do Nível 2 e o valor justo é estimado com base nos extratos dos bancos que fazem uso de preços de mercado cotados para instrumentos similares. A Companhia não possui ativos ou passivos classificados nos Níveis 1 e 3 conforme acima mencionados.

2.13. Lucro por ação

O lucro por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços.

2.14. Tributos

Existem diversas interpretações de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de não circulante e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

3. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

Descrição	Nota:	Individual		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa		174	915	174	915
Bancos		151	3.580.129	7.804	3.662.507
Total		325	3.581.044	7.978	3.663.422

5. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2017, a carteira de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

Descrição	Nota:	Individual		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Cotas de Fundos de Investimento - Curto Prazo	(a)	194.214	14.024.879	194.214	14.024.879
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	(b)	78	-	78	-
Total		194.292	14.024.879	194.292	14.024.879

- a) Em 31 de dezembro de 2016 o saldo existente em aplicação em cotas de Fundos de Investimento corresponde a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos no momento das emissões dos CRIs: 3ª/4ª série - 3ª Emissão (R\$ 1.069.475), 5ª Série - 1ª

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

Emissão (R\$ 1.595.089); 6ª/7ª série - 1ª Emissão (R\$ 781.187), 8ª Série - 1ª Emissão (R\$ 631.306), 4ª Série - 1ª Emissão (R\$1.477.258) , 2ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.482.751), 2ª Série - 2ª Emissão (R\$ 721.674) 3ª Série - 1ª Emissão (R\$ 2.774.561) e 1ª Série - 2ª Emissão (R\$ 2.562.469); 1ª Série - 1ª Emissão (R\$ 170.252); 5ª, 6ª e 7ª série- 2ª Emissão (R\$124.060) e 2ª série - 4ª Emissão (R\$ 634.797).

No encerramento do trimestre corrente o saldo existente em aplicações em Cotas de Fundos de Investimento e CDB, corresponde às disponibilidades da ISEC Securitizadora.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, de acordo com o valor da cota dos fundos divulgado pelos Administradores, e do CDB pelo aporte histórico acrescido dos juros incorridos até a data das demonstrações financeiras.

6. Tributos a Recuperar

Refere-se a saldo credor de impostos pagos por antecipação ou retidos nas operações da Companhia, os quais estão em fase de processos de restituição e compensação.

7. Créditos Diversos

Está composto, principalmente, por valores de adiantamentos para despesas de R\$ 519.860, para aquisições de itens do ativo imobilizado de R\$ 26.799, depósitos em garantia R\$ 32.913, pagamentos por conta e ordem de terceiros a ressarcir R\$ 2.465.982 e despesas antecipadas no montante de R\$ 856, pagamentos por conta de empresas coligadas R\$ 45.495.

8. Fornecedores

Referem-se a provisões por serviços e contratos de aluguel referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no primeiro trimestre de 2018.

9. Patrimônio líquido

O Capital Social está representado por 273.205 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 31/12/2012 e 100 (cem) ações integralizadas em 31/12/2007.

10. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis do Período findo em 31 de dezembro de 2017. (Valores expressos em Reais)

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa, aplicações financeiras, CCI e CRI, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos na Nota 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

11. Pagamento condicionado e descontinuidade

A capacidade da Companhia em honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRI são lastreados em créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRI são lastreados em créditos representados pelas CCI, tendo sido vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo patrimônio separado do patrimônio da emissora. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Companhia. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI do montante devido depende do cumprimento total, pelas devedoras, de suas obrigações assumidas nos contratos que dão origem aos créditos, em tempo hábil para o pagamento, pela companhia, dos valores decorrentes dos CRI.

Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa), não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade.

Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2017, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Aplicações financeiras (Nota 4):** possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Títulos e valores mobiliários (nota 5):** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço; e
- **CCIs/CRIs (Notas explicativas 6 e 7):** os saldos estão apresentados aos valores de aquisição e captação acrescidos das correções negociadas contratualmente.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)****12. Partes relacionadas****a) Transações com partes relacionadas**

A companhia realizou no exercício transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a pagar e a receber conforme segue:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
ATIVOS		
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	45.495	-
PASSIVOS		
Operações de Mutuo (ii)	2.003.743	683.130
Valores a pagar a coligadas (ii)	85.967	-

- (i) Referem-se a pagamentos realizados pela companhia, por conta e ordem de terceiros, e pagamentos realizados por terceiros por conta e ordem da companhia, e que serão ressarcidos no curto prazo.
- (ii) Refere-se a operações de mútuo contratadas junto ao sócio controlador foram realizadas em caráter de curto prazo (vencimento em até 30 dias), e em condições específicas, não incidindo em ônus para a companhia durante a sua vigência. Caso estas transações fossem realizadas com terceiros, os valores poderiam sofrer alterações e gerar resultados diferentes para a Companhia.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração (individual e consolidado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a remuneração dos administradores da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 110.355, (R\$ 96.030 em dezembro de 2016).

13. Demandas judiciais

A Companhia não possui demandas judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

14. Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

Representam as emissões de Cédulas de Crédito Imobiliário relativa aos recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. As CCI's são vinculadas ao regime fiduciário e constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Os direitos creditórios destacados no ativo e os CRIs destacados no passivo são vinculados em regime fiduciário e provenientes das emissões de CRIs realizadas pela Companhia.

Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurados pelas taxas contratadas quando da emissão dos CRIs.

Pelo regime fiduciário, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Securitizadora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores do CRI.

Características das CCI's**14.a Posição Individual**

As CCI's estão distribuídas da seguinte forma:

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

Ativo em 31/12/2017	Total do ativo	Circulante e Não Circulante			Outros ativos
		Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	
SÉRIES PRÉ EXISTENTES					
1ª Emissão - 1ª Série	1.107.098	39.038	25.200	1.042.860	-
1ª Emissão - 2ª Série	-	-	-	-	-
1ª Emissão - 3ª Série	8.529.411	865.486	1.605.088	6.058.837	-
1ª Emissão - 4ª Série	2.793.131	71.423	1.599.728	1.121.980	-
1ª Emissão - 5ª Série	24.071.451	388.656	1.840.907	21.841.888	-
1ª Emissão - 6ª e 7ª Séries	-	-	-	-	-
1ª Emissão - 8ª Séries	10.328.408	214.732	655.919	9.457.757	-
2ª Emissão - 1ª Série	22.992.800	426.990	2.560.539	20.005.271	-
2ª Emissão - 2ª, 3ª e 4ª Série	11.060.331	353.398	912.344	9.794.589	-
2ª Emissão - 5ª e 6ª Séries	12.329.028	7	525.031	11.803.990	-
3ª Emissão - 1ª e 2ª Séries	4.565.767	91.449	127.697	4.346.621	-
3ª Emissão - 3ª e 4ª Séries	66.381.358	2.754	74.470	66.304.134	-
4ª Emissão - 2ª Série	31.804.845	1	613.363	31.191.481	-
4ª Emissão - 5ª Série	79.307.673	1	13.965.411	65.342.261	-
4ª Emissão - 6ª Série	19.431.450	1	370.008	19.061.441	-
4ª Emissão - 7ª e 8ª Séries	22.159.337	1	3.875.841	18.283.495	-
4ª Emissão - 10ª Série	16.763.724	659.215	149.569	15.954.940	-
4ª Emissão - 11ª Série	71.054.820	1	438.918	70.615.901	-
4ª Emissão - 12ª Série	71.054.527	1	438.625	70.615.901	-
4ª Emissão - 13ª Série	28.601.982	1	304.541	28.297.440	-
4ª Emissão - 14ª Série	26.215.538	652	302.942	25.911.944	-
4ª Emissão - 15ª Série	100.262.366	107	-	100.262.259	-
4ª Emissão - 16ª Série	51.140.350	219	-	51.140.131	-
4ª Emissão - 18ª e 19ª Séries	502.479.692	73	1.420.795	501.058.824	-
1ª Emissão - 1ª Série - CRA	31.455.051	9	43.362	31.411.680	-
1ª Emissão - 2ª Série - CRA	91.560.214	1	27.682	91.532.531	-
SÉRIES RECEBIDAS POR INCORPORAÇÃO					
Série 1	32.646.334	4	2.770.884	29.875.446	-
Série 2	69.334.719	-	-	69.334.719	-
Série 3	50.218.798	1	5.001	50.213.796	-
Série 5 e 6	11.738.254	1	493.039	11.245.214	-
Série 7	9.433.952	971	1.676.173	7.756.808	-
Série 8	12.327.271	2	475.992	11.851.277	-
Série 9	73.379.896	77.945	119.284	73.182.667	-
Série 10	50	50	-	-	-
Série 11	2.152	1	2.151	-	-
Série 14	75.213.136	103	136.207	75.076.826	-
Série 16 e 17	36.255.737	1	1.278.344	34.977.392	-
Série 19 e 20	50.653.988	565.270	2.637.622	47.451.096	-
Série 21	48.277.971	1	37	48.277.933	-
Série 22	7.722.741	1	486.499	7.236.241	-
Série 23 e 24	31.284.241	198.222	581.160	30.504.859	-
Série 25, 26 e 27	88.221.980	122.350	7.359.238	80.740.392	-
Série 28	40.092.981	1	543	40.092.437	-
Série 29, 30 e 31	73.340.286	-	14.081.786	59.258.500	-
Série 32, 33 e 34	67.494.141	3	4.500.358	62.993.780	-
Total	2.085.088.979	4.079.143	68.482.297	2.012.527.539	0

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

Séries da 1ª Emissão	Passivo em 31/12/2017 Total do passivo	Circulante e Não Circulante	
		Obrigação por emissão de CRI	Outras contas a pagar
SÉRIES PRÉ EXISTENTES			
1ª Emissão - 1ª Série	1.107.098	1.042.860	64.238
1ª Emissão - 2ª Série	-	-	-
1ª Emissão - 3ª Série	8.529.411	6.058.837	2.470.574
1ª Emissão - 4ª Série	2.793.131	1.121.980	1.671.151
1ª Emissão - 5ª Série	24.071.451	21.841.888	2.229.563
1ª Emissão - 6ª e 7ª Séries	-	-	-
1ª Emissão - 8ª Séries	10.328.408	9.457.757	870.651
2ª Emissão - 1ª Série	22.992.800	20.005.271	2.987.529
2ª Emissão - 2ª, 3ª e 4ª Série	11.060.331	9.506.704	1.553.627
2ª Emissão - 5ª e 6ª Séries	12.329.028	11.803.990	525.038
3ª Emissão - 1ª e 2ª Séries	4.565.767	4.358.470	207.297
3ª Emissão - 3ª e 4ª Séries	66.381.358	66.304.134	77.224
4ª Emissão - 2ª Série	31.804.845	31.191.481	613.364
4ª Emissão - 5ª Série	79.307.673	65.342.261	13.965.412
4ª Emissão - 6ª Série	19.431.450	19.061.441	370.009
4ª Emissão - 7ª e 8ª Séries	22.159.337	18.283.495	3.875.842
4ª Emissão - 10ª Série	16.763.724	15.954.940	808.784
4ª Emissão - 11ª Série	71.054.820	70.615.901	438.919
4ª Emissão - 12ª Série	71.054.527	70.615.901	438.626
4ª Emissão - 13ª Série	28.601.982	28.297.440	304.542
4ª Emissão - 14ª Série	26.215.538	25.911.944	303.594
4ª Emissão - 15ª Série	100.262.366	100.262.259	107
4ª Emissão - 16ª Série	51.140.350	51.140.131	219
4ª Emissão - 18ª e 19ª Séries	502.479.692	501.058.824	1.420.868
1ª Emissão - 1ª Série - CRA	31.455.051	31.411.680	43.371
1ª Emissão - 2ª Série - CRA	91.560.214	91.532.531	27.683
SÉRIES RECEBIDAS POR INCORPORAÇÃO			
Série 1	32.646.334	29.875.446	2.770.888
Série 2	69.334.719	69.334.719	-
Série 3	50.218.798	50.213.796	5.002
Série 5 e 6	11.738.254	11.245.214	493.040
Série 7	9.433.952	7.756.809	1.677.143
Série 8	12.327.271	11.851.277	475.994
Série 9	73.379.896	73.182.667	197.229
Série 10	50	-	50
Série 11	2.152	-	2.152
Série 14	75.213.136	75.076.826	136.310
Série 16 e 17	36.255.737	34.977.392	1.278.345
Série 19 e 20	50.653.988	47.451.096	3.202.892
Série 21	48.277.971	48.277.933	38
Série 22	7.722.741	7.236.241	486.500
Série 23 e 24	31.284.241	30.504.859	779.382
Série 25, 26 e 27	88.221.980	80.740.392	7.481.588
Série 28	40.092.981	40.092.437	544
Série 29, 30 e 31	73.340.286	59.258.500	14.081.786
Série 32, 33 e 34	67.494.141	62.993.780	4.500.361
Total	2.085.088.979	2.012.251.504	72.837.476

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

**Posição em 31/12/2016
(Controladora)**

Descrição	Saldo	Curto Prazo	Longo Prazo
	31/12/2016		
1ª Série - 1º Emissão	1.707.851	772.848	935.003
2ª Série - 1º Emissão	2.922.333	76.244	2.846.089
1ª Série - 2º Emissão	24.921.023	4.830.285	20.090.738
3ª Série - 1º Emissão	9.526.570	3.440.771	6.085.799
2ª Série / 3ª Série / 4ª Série- 2º Emissão	15.738.576	4.872.913	10.865.663
5ª Série - 1º Emissão	24.768.225	2.813.493	21.954.732
4ª Série - 1º Emissão	8.389.380	898.880	7.490.500
6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão	3.452.309	2.748.212	704.097
1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão	12.422.473	3.126.690	9.295.783
8ª Série - 1º Emissão	5.371.923	1.415.972	3.955.951
3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão	55.741.946	2.935.107	52.806.839
5ª/ 6ª série - 2º Emissão	10.766.919	74.827	10.692.092
2º série - 4ª emissão	32.444.751	1.638.012	30.806.739
Total	208.174.279	29.644.254	178.530.025

(Controlada)

Operações	Circulante			Não circulante	Total CCI	Total
	Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações Financeiras	Recebíveis imobiliários	Recebíveis imobiliários		
Série 1	12.310	1.820.511	8.537.495	25.438.506	33.976.001	35.808.822
Série 2	100	-	-	61.491.550	61.491.550	61.491.650
Série 3	524.168	-	21.164.096	59.556.767	80.720.862	81.245.031
Série 5 e 6	12.593	1.233.447	1.586.867	14.383.847	15.970.714	17.216.754
Série 7	410.978	517.022	209.342	12.232.730	12.442.071	13.370.071
Série 8	2.148	1.063.125	3.744.675	10.392.822	14.137.496	15.202.769
Série 9	1.250	460.474	35.353.139	22.808.732	58.161.871	58.623.595
Série 10	3	1.614.075	11.668.508	-	11.668.508	13.282.585
Série 11	-	-	28.120.868	20.967.671	49.088.539	49.088.539
Série 14	54.613	-	30.815.717	28.451.751	59.267.468	59.322.081
Série 16 e 17	86.413	1.290.313	10.797.937	27.736.698	38.534.636	39.911.362
Série 18	211.887	447.764	408.470	8.239.160	8.647.630	9.307.281
Série 19 e 20	100	3.372.865	31.214.366	18.712.532	49.926.898	53.299.863
Série 21	6	-	25.967.280	34.761.771	60.729.051	60.729.057
Série 22	71.887	212.198	2.410.355	4.819.327	7.229.682	7.513.767
Série 23 e 24	302	294.050	12.196.473	20.356.110	32.552.582	32.846.934
Série 25, 26 e 27	102.944	253.290	24.760.085	196.078.322	220.838.407	221.194.641
Série 28	93	5.022.616	5.586.496	34.610.726	40.197.222	45.219.931
Conta Cobrança	3.234	-	-	-	-	3.234
Outras contas	120	-	-	-	-	120
Total	1.495.147	17.601.749	254.542.167	601.039.022	855.581.188	874.678.085

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis do
Período findo em 31 de dezembro de 2017.
(Valores expressos em Reais)**

15. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do trimestre findo em 31 de dezembro de 2017.

16. Declaração dos Diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as demonstrações contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

Sérgio Ferraz dos Santos
Contador CRC1SP179881/O-5

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

ISEC SECURITIZADORA S.A.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas e Administradores da

ISEC SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da ISEC SECURITIZADORA S.A. (Companhia), que compreendem o balanço

patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 contábeis 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 2017, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia,

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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na

formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre

esses assuntos.

1. Demonstrações contábeis fiduciárias

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.

Conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias, a Companhia é requerida a manter controle

individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário.

Esse tema foi considerado como um PAA devido a quantidade de patrimônios separados que são administrados pela Companhia, resultando em um alto

volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio, que são objeto de nossos testes

de auditoria, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações contábeis fiduciárias.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.

Nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram na:

- Confirmação dos saldos bancários junto às instituições financeiras, com o objetivo de identificarmos possíveis patrimônios separados não apresentados nas demonstrações contábeis fiduciárias;
- Teste de integridade dos registros contábeis de cada um dos patrimônios separados, administrados pela Companhia e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos das contas patrimoniais apresentadas nas demonstrações contábeis fiduciárias;
- Exame dos contratos das emissões de certificados de recebíveis;
- Confirmação da custódia dos CRI emitidos.
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício.

Os resultados das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, nos proporcionou evidência apropriada e suficiente de auditoria no

contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ênfases

a) Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2017 valores a receber e a

pagar com "partes relacionadas" nos montantes de R\$ 2.089.710 e R\$ 45.495, respectivamente. (R\$ 683.130 de valores a pagar em 31 de dezembro de

2016), cujos montantes são significativos em relação à sua posição patrimonial e financeira e aos resultados de suas operações. As Demonstrações

contábeis devem ser analisadas nesse contexto e nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

b) Patrimônio próprio e separado

Em 31 de dezembro de 2017, as Demonstrações contábeis estão apresentadas com o patrimônio próprio, e em 31 de dezembro de 2016 as

Demonstrações contábeis estão apresentadas com os patrimônios próprio e separado. Desta forma, para que a comparabilidade das Demonstrações

contábeis fique na mesma base contábil, os valores do patrimônio separado na data de 31 de dezembro de 2017 no montante de R\$2.085.088.979,

demonstrado na nota explicativa "14", devem ser considerados para fins de comparabilidade com as demonstrações apresentadas em dezembro de

2016. Nossa conclusão não está ressalvada com relação a este assunto.

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 2017, 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 contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se

essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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 contábeis individual e consolidada tomadas em conjunto

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram

originalmente o relatório de auditoria sem modificações, datado de 27 de março de 2017. Em 31 de agosto de 2017, o respectivo relatório foi reemitido

com opinião modificada relativa a rubrica de investimento; e em 19 de setembro de 2017, o relatório dos auditores foi novamente reemitido com opinião

não modificada, pelo motivo da Companhia apresentar um estudo fundamentando o valor apurado a título de compra vantajosa do investimento, não

justificando, portanto, a manutenção da ressalva.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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

contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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.
- 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. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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, 28 de março de 2018.

BLB Auditores Independentes

CRC 2SP023165/O-2

Rodrigo Garcia Giroldo

CRC 1SP222658/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 28 de Março de 2018.

DECLARAÇÃO

Servimo-nos do presente para, em atenção do disposto no Art. 25, Inciso VI da Instrução CVM nº 480, de 07 de Dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de Diretores da ISEC SECURITIZADORA S/A, revisamos, discutimos e concordamos com às informações contidas nas Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 31 de Dezembro de 2017.

Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

São Paulo, 28 de Março de 2018.

DECLARAÇÃO

Servimo-nos do presente para, em atenção do disposto no Art. 25, Inciso V da Instrução CVM nº 480, de 07 de Dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de Diretores da ISEC SECURITIZADORA S/A, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer Dos Auditores Independentes (BLB Auditores Independentes SS) relativo às Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 31 de Dezembro de 2017.

Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

A Diretora