

# 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 - 01/01/2018 à 30/09/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	29
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	31
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	32
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2018</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	4.860.269
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>4.860.269</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2018</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2017</b>
1	Ativo Total	4.257.607	6.601.844
1.01	Ativo Circulante	2.791.718	6.244.717
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	28.756	325
1.01.02	Aplicações Financeiras	127.720	194.292
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	127.720	194.292
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	127.720	194.292
1.01.03	Contas a Receber	2.400	5.999
1.01.03.01	Clientes	2.400	5.999
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.335.830	2.739.482
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.335.830	2.739.482
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	297.012	3.304.619
1.01.08.03	Outros	297.012	3.304.619
1.02	Ativo Não Circulante	1.465.889	357.127
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.133.140	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	1.133.140	0
1.02.02	Investimentos	15.000	31.415
1.02.02.01	Participações Societárias	15.000	31.415
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	16.415
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	15.000	15.000
1.02.03	Imobilizado	317.269	324.153
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	317.269	324.153
1.02.04	Intangível	480	1.559
1.02.04.01	Intangíveis	480	1.559
1.02.04.01.02	Desenvolvimento de Software	480	1.559

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2018</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2017</b>
2	Passivo Total	4.257.607	6.601.844
2.01	Passivo Circulante	978.906	401.511
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	267.529	16.749
2.01.01.01	Obrigações Sociais	267.529	16.749
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	267.529	16.749
2.01.05	Outras Obrigações	711.377	384.762
2.01.05.02	Outros	711.377	384.762
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63.419	85.103
2.01.05.02.05	Contas a pagar	647.958	299.659
2.02	Passivo Não Circulante	0	2.003.743
2.02.02	Outras Obrigações	0	2.003.743
2.02.02.02	Outros	0	2.003.743
2.02.02.02.04	Operações mutuo com controladores	0	2.003.743
2.03	Patrimônio Líquido	3.278.701	4.196.590
2.03.01	Capital Social Realizado	4.860.269	273.205
2.03.04	Reservas de Lucros	2.658.216	1.711.007
2.03.04.01	Reserva Legal	54.641	54.641
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.603.575	1.656.366
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-4.239.784	2.212.378

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	328.726	1.112.534	1.800.881	2.058.417
3.01.01	Receitas de Securitização de Créditos Imobiliários	328.726	1.112.534	1.800.881	2.058.417
3.03	Resultado Bruto	328.726	1.112.534	1.800.881	2.058.417
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.243.043	-6.577.683	-1.761.908	-3.853.733
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.358.381	-3.616.848	-1.639.239	-3.834.678
3.04.02.01	Administrativas	-1.054.985	-3.154.580	-1.269.632	-2.734.482
3.04.02.03	Tributárias	-231.685	-265.534	-204.884	-268.736
3.04.02.04	Pessoal	-71.711	-196.734	-164.723	-831.460
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-884.662	-2.960.835	-6.596	-19.055
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-116.073	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.914.317	-5.465.149	38.973	-1.795.316
3.06	Resultado Financeiro	648.842	323.777	1.112.178	4.017.360
3.06.01	Receitas Financeiras	664.461	723.198	1.112.635	4.017.817
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.619	-399.421	-457	-457
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.265.475	-5.141.372	1.151.151	2.222.044
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-231.552	901.588	-407.186	-719.495
3.08.01	Corrente	0	0	-407.186	-719.495
3.08.02	Diferido	-231.552	901.588	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.497.027	-4.239.784	743.965	1.502.549
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.497.027	-4.239.784	743.965	1.502.549
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,30801	-0,87234	2,72310	5,49971

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.497.027	-4.239.784	743.965	1.502.549
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.497.027	-4.239.784	743.965	1.502.549

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.263.367	-5.781.514
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.210.736	1.521.583
6.01.01.01	Lucro do Período	-4.239.784	1.502.549
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	29.048	19.034
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.947.369	-7.303.097
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	66.572	13.637.732
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	403.652	-1.681.120
6.01.02.03	Créditos Diversos	3.007.607	-989.713
6.01.02.04	Obrigações trabalhistas e tributárias	250.780	-312.418
6.01.02.05	Contas a Pagar	349.482	-18.083.662
6.01.02.06	Créditos Tributários	-1.133.140	0
6.01.02.07	Títulos a Receber	3.599	-126
6.01.02.08	Fornecedores	-1.183	126.210
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.670	-4.247
6.02.01	Cédulas de crédito imobiliários	0	-178.530.025
6.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	0	178.530.025
6.02.03	Incentivos Fiscais	16.415	43.889
6.02.04	Aumento de Imobilizado	-21.085	-48.136
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.296.468	2.205.130
6.03.02	Mútuo com controladores	-2.003.743	2.205.130
6.03.03	Aumentos de Capital	4.587.064	0
6.03.04	Dividendos Pagos	-1.286.853	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.431	-3.580.631
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	325	3.581.043
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	28.756	412

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	3.923.385	0	0	4.196.590
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	3.923.385	0	0	4.196.590
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.587.064	0	-1.265.169	0	0	3.321.895
5.04.01	Aumentos de Capital	4.587.064	0	-1.224.102	0	0	3.362.962
5.04.06	Dividendos	0	0	-41.067	0	0	-41.067
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.239.784	0	-4.239.784
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.239.784	0	-4.239.784
5.07	Saldos Finais	4.860.269	0	2.658.216	-4.239.784	0	3.278.701



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	2.305.919	-594.912	0	1.984.212
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	2.305.919	-594.912	0	1.984.212
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.502.549	0	1.502.549
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.502.549	0	1.502.549
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	907.637	0	3.486.761

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017</b>
7.01	Receitas	1.371.341	2.058.417
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.371.341	2.058.417
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.086.367	-2.734.503
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.086.367	-2.734.503
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.715.026	-676.086
7.04	Retenções	-29.048	-19.034
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.048	-19.034
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-4.744.074	-695.120
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	723.198	4.017.817
7.06.02	Receitas Financeiras	723.198	4.017.817
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.020.876	3.322.697
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.020.876	3.322.697
7.08.01	Pessoal	196.734	703.898
7.08.01.01	Remuneração Direta	196.734	599.625
7.08.01.04	Outros	0	104.273
7.08.01.04.01	Honorarios diretoria	0	104.273
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-377.247	1.115.793
7.08.02.01	Federais	-399.412	1.079.280
7.08.02.03	Municipais	22.165	36.513
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	399.421	457
7.08.03.01	Juros	399.421	457
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-4.239.784	1.502.549
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-4.239.784	1.502.549

**Comentários da ISEC SECURITIZADORA S.A.****Relatório da Administração - Período findo em 30 de setembro de 2018.**

---

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 30/09/2018, bem como o parecer dos Auditores Independentes.

**FOCO ISEC**

A ISEC é uma companhia aberta de capital nacional, criada em 05 de março de 2007 com a denominação social de ISEC SECURITIZADORA S.A., tem como missão estratégica integrar os mercados imobiliário e do agronegócio ao de capitais, permitindo a geração de recursos necessários ao incremento das atividades da indústria da construção civil e do agronegócio em geral.

A companhia é uma das líderes na emissão de CRI, tanto com lastro em operações corporativas como em operações com créditos aos adquirentes das unidades produzidas. Em volumes globais, a ISEC efetuou, até setembro de 2018, a emissão de 71 séries de CRI e CRA, totalizando, em valores históricos, cerca de R\$ 2.9 bilhões, lastreados recebíveis imobiliários e do agronegócio.

**NOSSO TIME**

A Diretoria Executiva da companhia é composta pela Presidência as quais se subordinam a Diretoria de Operações, as gerências responsáveis pelas áreas comercial, estruturação, jurídica, controladoria e gestão financeira. Além de uma diretoria de Relações com Investidores.

Fechamos o terceiro trimestre de 2018 com um total de 15 (quinze) profissionais. Contamos ainda com uma equipe de terceiros que agrega background ao dia-dia da companhia tornando a estrutura flexível sem incorrer em aumento de custos fixos.

**RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

A partir do exercício de 2017, a ISEC passou a contar com a empresa BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES como seus auditores externos. Entre 2013 e 2016 a empresa BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES atuou como auditores externos.

**Comentários da Administração - ISEC SECURITIZADORA S.A.****Relatório da Administração - Período findo em 30 de setembro de 2018.**

---

Pontualmente a BLB BRASIL foi contratada para elaborar os laudos necessários para incorporação da ISEC BRASIL e Brasil Plural Securitizadora.

**CAPITAL**

A ISEC conta atualmente com um capital social integralmente subscrito no total de R\$ 4.8 MM, representado por 4.860.2695 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

**RESULTADO DO 3º TRIMESTRE E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

A ISEC apresentou um resultado contábil deficitário neste terceiro trimestre de 2018 devido a redução das receitas operacionais no período, que é justificado pela estratégia de concentrar as operações em outra empresa do grupo, e principalmente em função das provisões de perdas dos ativos.

O patrimônio líquido totalizou R\$ 3.2 MM em 30/09/2018, com uma variação positiva, basicamente do amento de capital.

O prejuízo por ação foi de R\$ -0,30801 em 30/09/2018, representando uma redução frente ao lucro por ação de R\$ 2,72310 registrado em 30/09/2017.

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 Informações Financeiras Trimestrais contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 14/11/2018.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

A Administração.

## Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

### Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (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, e 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., já incorporada, como forma de aumentar a sua participação no mercado. Do mesmo modo, No final do exercício de 2017, seguindo a estratégia definida de crescimento dos negócios, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da BRASIL PLURAL SECURITIZADORA S.A., como forma de aumentar a sua participação no mercado de securitização, conforme descrito na **nota explicativa 2.1.**

Em 30 de abril de 2018, a Brasil Plural Securitizadora S.A. foi incorporada pela Companhia.

#### 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

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

---

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. 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 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.

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

---

Os membros do Conselho de Administração, em 14 de novembro de 2018, aprovaram as informações contábeis intermediárias da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

**2.3. 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.

**2.4. 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.

**2.5. 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.

**2.6. 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 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.

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

---

**2.7. 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.

**2.8. 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.

**2.9. 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 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.



## Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

### Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (Valores expressos em Reais)

---

#### 2.10. Instrumentos financeiros

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

**2.10.1.** Os ativos financeiros são classificados em três principais categorias: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). O CPC 48 eliminou as categorias existentes na IAS 39 de “mantidos até o vencimento”, “empréstimos e recebíveis” e “disponíveis para venda”. Os derivativos embutidos em contratos onde o hospedeiro e um ativo financeiro no escopo da norma (CPC 48 - IFRS 9) nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido como um todo e avaliado para sua classificação. Com base na avaliação da Companhia, não houve impacto na companhia dos novos requerimentos de classificação na contabilização dos instrumentos financeiros ativos.

**2.10.2.** Os passivos financeiros são classificados como mensurado pelo valor justo por meio do resultado. Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. As variações de valor justo dos passivos designados como VJR, quando existentes, são apresentadas da seguinte forma:

- O valor da variação do valor justo que é atribuível as alterações no risco de crédito do passivo financeiro e apresentado em outros resultados abrangente (ORA); e
- O valor remanescente da variação do valor justo e apresentado no resultado.
- A Companhia não designou e não pretende designar passivos financeiros como VJR. Não houve qualquer impacto na classificação dos passivos financeiros, com relação a norma IAS 39 e o pronunciamento CPC 48.

**2.10.3.** A avaliação da Companhia não indicou qualquer impacto na classificação dos passivos financeiros em 1º de janeiro de 2018.

#### 2.11. 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 Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (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. 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 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

## Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

### Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (Valores expressos em Reais)

---

interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

#### 3. Novas normas, alterações e interpretações

No curso deste trimestre, foram editadas novas normas e interpretações que ainda não foram adotadas pela Companhia até a data da emissão das informações financeiras intermediárias.

A companhia adotará essas normas, se aplicável, quando entrarem em vigência:

##### IFRS 16 - Arrendamentos

Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente. A nova norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019

##### Instrução CVM Nº 600 - Regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Recebíveis Imobiliários

Essa instrução altera a instrução CVM Nº 400, e visa regulamentar e padronizar a securitização de recebíveis de agronegócio e recebíveis imobiliários, desde a emissão até a divulgação das demonstrações financeiras, com início em 90 dias a partir da publicação da instrução que foi em 01 de agosto de 2018.

A Companhia está em fase de estudos para adequar todas as suas operações de acordo com as normas acima.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

<u>Descrição</u>	<u>Nota:</u>	<u>30/09/18</u>	<u>31/12/17</u>
Caixa		307	174
Bancos		28.449	151
<b>Total</b>		<b>28.756</b>	<b>325</b>

**5. Títulos e valores mobiliários**

Em 30 de setembro de 2018, a carteira de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

<u>Descrição</u>	<u>Nota:</u>	<u>30/09/18</u>	<u>31/12/17</u>
Cotas de Fundos de Investimento - Curto Prazo		125.856	194.214
CDB - Certificados de Depósitos Bancários		1.864	78
<b>Total</b>		<b>127.720</b>	<b>194.292</b>

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 Tributários de Imposto de Renda e Contribuição Social****7.1. Créditos tributários de diferenças temporárias**

A Companhia possui em 30 de setembro de 2018, valores relativos a adições temporárias na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, originados a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em ativos, as quais ainda não reúnem as

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

condições de dedutibilidade de impostos, e que totalizam o montante de R\$ 2.418.503. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social no valor de R\$ 822.291 no trimestre.

**7.2. Créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social**

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais registrados no trimestre, em razão da verificação de prejuízo operacional decorrente de menor volume de negócios realizados no período, vis a vis o custo operacional, cujo valor totaliza R\$ 2.220.672.

Considerando que a Companhia tem expectativa de ocorrência de resultados tributáveis ainda no exercício de 2018, tais prejuízos serão absorvidos integralmente nos resultados do ano.

Os créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social totalizam, às alíquotas vigentes, R\$ 755.028 em valores nominais, dos quais foram reconhecidos R\$ 310.849.

<u>Descrição</u>	<u>Nota:</u>	<u>30/09/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sobre Diferenças Temporárias		822.291	-
Sobre Prejuízos Fiscais		310.849	-
<b>Total</b>		<b>1.133.140</b>	<b>-</b>

**8. Créditos Diversos**

Está composto, principalmente, pagamentos por conta de empresas coligadas R\$ 9.092 e créditos diversos a receber de patrimônios em separado no montante de R\$ 247.802 e custos a serem reembolsados de CETIP no montante de R\$ 38.370, despesas antecipadas no montante de R\$ 1.706 e outros valores a receber de R\$ 42.

A variação do saldo do ativo de dezembro de 2017 (R\$ 3.304.619) para setembro de 2018 (R\$ 297.012) decorre, principalmente, da constituição de provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados.

**9. Fornecedores**

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

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)****10. Patrimônio líquido**

O Capital Social está representado por 4.860.269 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 30/09/2018.

Durante o terceiro trimestre de 2018 foi aprovado, sem ressalvas, o aumento do capital social da Companhia de R\$ 273.205,00 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais) para R\$ 4.860.269,00 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove reais), aumento este, portanto, no valor de R\$ 4.587.064,00 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e sessenta e quatro reais). O aumento do capital social foi realizado por todos os Acionistas da Companhia que subscrevem 4.587.064 (quatro milhões, quinhentas e oitenta e sete mil e sessenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de R\$ 1,00 (um real) cada ação.

A integralização das 4.587.064 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia foi realizada da seguinte forma: (a) 3.362.962 de ações mediante a conversão de créditos de empréstimos (mútuo) detidos contra a Companhia no valor de R\$3.362.962; e (b) 1.224.102 de ações mediante a capitalização de lucros da Companhia no valor de R\$ 1.224.102.

**11. Principais contas de Resultado do Período****11.1. Receitas de Securitização**

Decorre das rendas para a realização de operações de securitização, bem como as rendas de gestão dos patrimônios em separado do período, deduzidos os impostos diretos da operação.

**11.2. Despesas Administrativas**

<u>Descrição</u>	<u>Nota:</u>	<u>30/09/18</u>	<u>30/09/17</u>
Serviços de Terceiros		465.085	433.641
Serviços Técnicos Especializados		1.921.491	876.091
Aluguéis		281.347	160.571
Publicações e Publicidade		76.214	117.061
Serviços Bancários		73.039	712.398
Materiais de Consumo		133.037	120.666
Outras		204.367	314.054
<b>Total</b>		<b>3.154.580</b>	<b>2.734.482</b>

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)****11.3. Outras Receitas e Despesas Operacionais**

Decorre, principalmente, da constituição de provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados.

<u>Descrição</u>	<u>Nota:</u>	<u>30/09/18</u>	<u>30/09/17</u>
Provisão para perdas		- 2.904.625	-
Depreciação e Amortização		- 75.810	- 19.034
Reversão de Provisões		2.469	- 4.646
Outras		17.131	4.625
<b>Total</b>		<b>- 2.960.835</b>	<b>- 19.055</b>

**11.4. Imposto de Renda e Contribuição Social**

Conforme descrito na nota 7, a Companhia apurou resultado contábil negativo no trimestre e, por este motivo, constituiu créditos tributários sobre prejuízos fiscais, sobre base negativa da contribuição social e sobre provisões temporariamente indedutíveis.

Desta forma, apresentamos a reconciliação da base tributária do período findo em 30 de setembro de 2018 e 2017:

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (Valores expressos em Reais)**

	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2017</b>
<b>LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS</b>	<b>- 5.141.372</b>	<b>2.222.045</b>
IRPJ ALIQUOTA 15%	771.206	- 333.307
IRPJ ALIQUOTA 10%	514.137	- 222.199
CSLL ALIQUOTA DE 9%	462.723	- 199.984
<b>IMPOSTOS TOTAIS ANTES DAS ADIÇÕES E EXCLUSÕES</b>	<b>1.748.066</b>	<b>- 755.489</b>
EFEITO TRIBUTÁRIO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS NÃO ATIVADOS	- 444.179	-
EFEITO SOBRE A ADIÇÃO DE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	- 987.572	-
EFEITO TRIBUTÁRIO SOBRE A EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	-	-
OUTROS EFEITOS	- 237.018	35.994
<b>IMPOSTO EFETIVO CALCULADO</b>	<b>79.297</b>	<b>- 719.495</b>
EFEITO CONSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	822.291	-
<b>IMPOSTO EFETIVO CONTABILIZADO</b>	<b>901.588</b>	<b>- 719.495</b>

**12. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro**

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.

**13. 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



**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

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 30 de setembro de 2018, 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;

**14. 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>30/09/18</u>	<u>31/12/17</u>
<b>Partes Relacionadas ativo</b>		
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	9.092	45.495
	-	-
	<u>9.092</u>	<u>45.495</u>
<b>Partes Relacionadas passivo</b>		
Conta corrente pessoa física (ii)	-	2.003.743
Valores a pagar a coligadas (i)	570.967	85.967
	<u>570.967</u>	<u>2.089.710</u>

- (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, 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. Conforme demonstrado na nota explicativa “10”, no terceiro trimestre de 2018, houve integralização de capital social de R\$4.587.064, sendo:

**Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)**

---

(a) R\$3.362.962 mediante a conversão de créditos de mútuo detidos contra a Companhia (rubrica de “conta corrente pessoa física”), zerando desta forma o saldo da respectiva rubrica; e (b) R\$1.224.102 mediante a capitalização de lucros da Companhia.

**b) Remuneração do pessoal-chave da administração**

No terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2018, assim como durante todo o primeiro semestre do ano, não houve remuneração dos administradores da Companhia. No terceiro trimestre de 2017, o valor foi de R\$ 46.335, totalizando até setembro daquele ano o montante de R\$ 104.273.

**15. Demandas judiciais**

A Companhia não possui demandas judiciais no trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

**16. Informações sobre emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, emitidos em regime fiduciário.**

Para elaboração dos balanços fiduciários por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das informações contábeis intermediárias da Companhia.

Os CRI são Certificados emitidos com vínculo em Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, representativas de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. As CCIs são vinculadas aos CRI em regime fiduciário pleno e constituem o lastro destes certificados.

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.

Os valores dos patrimônios separados na data de 30 de setembro de 2018, totalizaram o montante de R\$2.516.246.047, e demonstrados abaixo:

## Notas Explicativas

## ISEC SECURITIZADORA S.A.

## Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (Valores expressos em Reais)

## Saldos dos Patrimônios em Regime Fiduciário em 30 de setembro de 2018

	ATIVOS FIDUCIÁRIOS				PASSIVOS FIDUCIÁRIOS			
	Total do Ativo	Circulante e Não Circulante		Direito Creditorio a Receber	Total do Passivo	Circulante e Não Circulante		Outras Contas a Pagar
		Caixa e Equivalentes de Caixa	Aplicações Financeiras			Obrigação por emissão de CRI	Outras Contas a Pagar	
<b>SÉRIES PRÉ EXISTENTES</b>								
1ª Emissão - 1ª Série	800.797	18.476	19.093	763.228	800.797	763.228	37.569	
1ª Emissão - 3ª Série	5.514.978	332.526	2.270.557	2.911.895	5.514.978	2.911.895	2.603.083	
1ª Emissão - 5ª Série	23.331.287	273.912	1.839.825	21.217.550	23.331.287	21.217.550	2.113.737	
1ª Emissão - 8ª Série	9.795.570	448.694	681.760	8.665.116	9.795.570	8.665.116	1.130.454	
2ª Emissão - 1ª Série	20.257.874	337.957	2.164.174	17.755.743	20.257.874	17.755.743	2.502.131	
2ª Emissão - 2ª, 3ª e 4ª Série	7.470.278	647.838	526.085	6.296.355	7.470.278	6.296.355	1.173.923	
2ª Emissão - 5ª e 6ª Séries	13.609.844	-	358.805	13.251.039	13.609.844	13.251.039	358.805	
3ª Emissão - 1ª e 2ª Séries	3.891.513	89.824	26.985	3.774.704	3.891.513	3.774.704	119.178	
3ª Emissão - 3ª e 4ª Séries	80.036.712	5.282	268.696	79.762.734	80.036.712	79.762.734	273.978	
4ª Emissão - 5ª Série	63.814.176	-	1.000.969	62.813.207	63.814.176	62.813.207	1.000.969	
4ª Emissão - 6ª Série	19.279.902	1	361.636	18.918.265	19.279.902	18.918.265	361.637	
4ª Emissão - 7ª e 8ª Séries	17.922.688	1	421.072	17.501.615	17.922.688	17.501.615	421.073	
4ª Emissão - 10ª Série	17.648.597	324.389	104.443	17.219.765	17.648.597	17.219.765	428.832	
4ª Emissão - 11ª Série	70.638.708	1.172	408.538	70.228.998	70.638.708	70.228.998	409.710	
4ª Emissão - 12ª Série	70.638.331	1.172	408.161	70.228.998	70.638.331	70.228.998	409.333	
4ª Emissão - 13ª Série	27.209.602	844	268.744	26.940.014	27.209.602	26.940.014	269.588	
4ª Emissão - 14ª Série	25.063.914	21	281.694	24.782.199	25.063.914	24.782.199	281.715	
4ª Emissão - 15ª Série	106.342.048	-	-	106.342.048	106.342.048	106.342.048	-	
4ª Emissão - 16ª Série	52.393.481	1.722	-	52.391.759	52.393.481	52.391.759	1.722	
4ª Emissão - 17ª Série	102.739.035	1	16.636.221	86.102.813	102.739.035	82.791.020	19.948.015	
4ª Emissão - 18ª e 19ª Séries	511.024.699	1	1.336.571	509.688.127	511.024.699	509.688.127	1.336.572	
4ª Emissão - 20ª Série	82.606.906	-	-	82.606.906	82.606.906	82.606.906	-	
4ª Emissão - 21ª e 22ª Séries	255.556.074	1	1.591.279	253.964.794	255.556.074	253.964.794	1.591.280	
1ª Emissão - 1ª Série - CRA	30.523.277	3	17.993	30.505.281	30.523.277	30.505.281	17.996	
1ª Emissão - 2ª Série - CRA	93.624.596	1	21.147	93.603.448	93.624.596	93.603.448	21.148	
1ª Emissão - 3ª Série - CRA	45.864.659	1	15.760.272	30.104.386	45.864.659	30.104.386	15.760.273	
1ª Emissão - 4ª, 5ª e 6ª Séries - CRA	17.576.089	1	17.309.177	266.911	17.576.089	17.308.426	267.663	
2ª Emissão - 1ª Série - CRA	70.000.000	-	-	70.000.000	70.000.000	70.000.000	-	
<b>Subtotal</b>	<b>1.845.175.635</b>	<b>2.483.840</b>	<b>64.083.897</b>	<b>1.778.607.898</b>	<b>1.845.175.635</b>	<b>1.792.335.251</b>	<b>52.840.384</b>	

## Notas Explicativas

## ISEC SECURITIZADORA S.A.

## Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018. (Valores expressos em Reais)

	ATIVOS FIDUCIÁRIOS				PASSIVOS FIDUCIÁRIOS			
	Total do Ativo	Circulante e Não Circulante			Total do Passivo	Circulante e Não Circulante		
		Caixa e Equivalentes de Caixa	Aplicações Financeiras	Direito Creditório a Receber		Obrigações por emissão de CRI	Outras Contas a Pagar	
<b>SÉRIES RECEBIDAS POR INCORPORAÇÃO</b>								
Série 1	28.708.788	651.059	1.611.275	26.446.454	28.708.788	26.446.454	2.262.334	
Série 2	78.224.989	-	-	78.224.989	78.224.989	78.224.989	-	
Série 3	2.730	1	2.729	-	2.730	-	2.730	
Série 5 e 6	10.081.429	1	608.273	9.473.155	10.081.429	9.473.155	608.274	
Série 7	9.093.339	1	2.073.872	7.019.466	9.093.339	7.019.466	2.073.873	
Série 8	10.774.334	1	558.143	10.216.190	10.774.334	10.216.190	558.144	
Série 9	87.074.455	76.095	124.314	86.874.046	87.074.455	86.874.046	200.409	
Série 14	89.313.254	5	-	89.313.249	89.313.254	89.313.249	5	
Série 16 e 17	31.129.282	1	109.657	31.019.624	31.129.282	31.019.624	109.658	
Série 19 e 20	48.677.865	835.629	1.134.123	46.708.113	48.677.865	46.708.113	1.969.752	
Série 21	36.884.670	-	-	36.884.670	36.884.670	36.884.670	-	
Série 22	8.134.563	1	914.026	7.220.536	8.134.563	7.220.536	914.027	
Série 23 e 24	28.790.118	50.331	1.131.303	27.608.484	28.790.118	27.608.484	1.181.634	
Série 25, 26 e 27	65.962.188	11	4.189.229	61.772.948	65.962.188	61.772.948	4.189.240	
Série 28	21.045.355	1	243	21.045.111	21.045.355	21.045.111	244	
Série 29, 30 e 31	54.614.480	5	4.083.612	50.530.863	54.614.480	50.530.863	4.083.617	
Série 32, 33 e 34	62.525.280	284.015	2.162.709	60.078.556	62.525.280	60.078.556	2.446.724	
Subtotal	<b>671.037.119</b>	<b>1.897.157</b>	<b>18.703.508</b>	<b>650.436.454</b>	<b>671.037.119</b>	<b>650.436.454</b>	<b>20.600.665</b>	
Total Posição Individual	<b>2.516.212.754</b>	<b>4.380.997</b>	<b>82.787.405</b>	<b>2.429.044.352</b>	<b>2.516.212.754</b>	<b>2.442.771.705</b>	<b>73.441.049</b>	
<b>SÉRIES NA BRASIL PLURAL SECURITIZADORA</b>								
Série 4 e 5	33.293	33.293	-	-	33.293	-	33.293	
Total	<b>33.293</b>	<b>33.293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.293</b>	<b>-</b>	<b>33.293</b>	
Total Posição Consolidado	<b>2.516.246.047</b>	<b>4.414.290</b>	<b>82.787.405</b>	<b>2.429.044.352</b>	<b>2.516.246.047</b>	<b>2.442.771.705</b>	<b>73.474.342</b>	

## Notas Explicativas

### ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 30 de setembro de 2018.  
(Valores expressos em Reais)

#### 17. Divulgação de Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

#### 18. Declaração dos Diretores sobre a publicação das Informações Financeiras Trimestrais

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 Informações Financeiras Trimestrais contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 14/11/2018.

\*\*\*

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos Administradores da

ISEC SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da ISEC SECURITIZADORA S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 - Interim Financial

Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas

pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas

informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações

Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente).

Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na

aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de

acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam

ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações

trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, emitida pelo IASB aplicáveis à elaboração de

Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Ênfases

##### a) Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 14 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 30 de setembro de 2018 valores a receber e a pagar com “partes

relacionadas” (ativo de R\$ 9.092 e passivo de R\$ 570.967), 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 conclusão 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 2017 conteve a mesma ênfase.

##### b) Informações contábeis fiduciárias

Chamamos a atenção para às informações contábeis fiduciárias apresentadas na Nota Explicativa nº 16, referentes ao período nove meses findo em 30 de setembro de 2018,

elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é prevista para companhias securitizadoras, co

480, de 7 de dezembro de 2009, e na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Essas informações contábeis fiduciárias foram submetidas a procedimentos de revisão

executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve

a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto. Nossa

conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período três meses findo em 30 de setembro de 2018, elaboradas

sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão

executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão

reconciliadas com as informações contábeis intermediárias 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. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que

não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto SP, 14 de novembro 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, 14 de novembro 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 Informações Financeiras Trimestrais - ITR da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

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**

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

### **DECLARAÇÃO SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

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 trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

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

Atenciosamente,

A Diretora