

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 - 01/01/2019 à 31/03/2019	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	8
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	30
--	----

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	4.860.269
Preferenciais	0
Total	4.860.269
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	5.790.516	4.981.169
1.01	Ativo Circulante	3.463.844	2.718.028
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.643	1.168
1.01.02	Aplicações Financeiras	31.063	76.897
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	31.063	76.897
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	31.063	76.897
1.01.03	Contas a Receber	589.297	106.158
1.01.03.01	Clientes	2.400	2.400
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	586.897	103.758
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.535.195	2.533.805
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.535.195	2.533.805
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	305.646	0
1.01.08.03	Outros	305.646	0
1.01.08.03.01	Direitos de uso de imóveis de locação	305.646	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.326.672	2.263.141
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.030.306	1.951.554
1.02.01.07	Tributos Diferidos	1.951.554	1.951.554
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.951.554	1.951.554
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	78.752	0
1.02.01.10.03	Direitos de uso de imóveis de locação	78.752	0
1.02.03	Imobilizado	281.366	296.467
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	281.366	296.467
1.02.04	Intangível	15.000	15.120
1.02.04.01	Intangíveis	15.000	15.120
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	120
1.02.04.01.02	Incentivos fiscais	15.000	15.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	5.790.516	4.981.169
2.01	Passivo Circulante	1.455.044	1.005.046
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	253.494	250.525
2.01.01.01	Obrigações Sociais	253.494	250.525
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	253.494	250.525
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	797	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	797	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.200.753	754.521
2.01.05.02	Outros	1.200.753	754.521
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63.420	63.420
2.01.05.02.05	Contas a pagar	805.224	691.101
2.01.05.02.06	Obrigações por contratos de locação	332.109	0
2.02	Passivo Não Circulante	805.002	477.500
2.02.02	Outras Obrigações	805.002	477.500
2.02.02.02	Outros	805.002	477.500
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	726.250	477.500
2.02.02.02.03	Obrigações por contratos de locação	78.752	0
2.03	Patrimônio Líquido	3.530.470	3.498.623
2.03.01	Capital Social Realizado	4.860.269	4.860.269
2.03.04	Reservas de Lucros	54.641	54.641
2.03.04.01	Reserva Legal	54.641	54.641
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.384.440	-1.416.287

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	477.358	194.101
3.03	Resultado Bruto	477.358	194.101
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-522.005	-3.599.199
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-574.960	-1.164.356
3.04.02.01	Depreciação imóveis de arrendamento	-74.128	0
3.04.02.02	Despesas tributárias	-12.877	0
3.04.02.03	Despesas administrativas	-487.955	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	52.955	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-2.426.636
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-8.207
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-44.647	-3.405.098
3.06	Resultado Financeiro	86.551	64.127
3.06.01	Receitas Financeiras	91.813	64.127
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.262	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	41.904	-3.340.971
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.057	1.133.140
3.08.02	Diferido	0	1.133.140
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	31.847	-2.207.831
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	31.847	-2.207.831
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,00655	-8,08122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	31.847	-2.207.831
4.03	Resultado Abrangente do Período	31.847	-2.207.831

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	93.269	-383.511
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	132.946	-2.174.993
6.01.01.01	Prejuízo do período	31.847	-2.207.831
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações do Ativo Permanente	26.971	24.631
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	0	8.207
6.01.01.04	Depreciações dos direitos de uso de imóveis de arrendamento	74.128	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-39.677	1.791.482
6.01.02.01	Títulos a Receber	0	3.599
6.01.02.02	TVM e Instrumentos financeiros derivativos	45.834	171.653
6.01.02.03	Títulos a Recuperar	-1.390	99.913
6.01.02.04	Créditos Diversos	-22.810	2.717.210
6.01.02.05	Créditos Tributários	0	-1.133.140
6.01.02.06	Fornecedores	-23.936	1.083
6.01.02.07	Obrigações Trabalhista e Tributárias	2.969	88.754
6.01.02.08	Contas a Pagar	2.059	-157.590
6.01.02.09	Direitos de uso de imóveis - locação	-42.403	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-11.750	0
6.02.04	Aumento imobilizado	-11.750	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-80.044	387.540
6.03.01	Empréstimos e Financiamentos	797	387.540
6.03.02	Contas correntes com partes relacionadas	-75.579	0
6.03.03	Pagamento do passivo de arrendamento	-5.262	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.475	4.029
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.168	325
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.643	4.354

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(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	4.860.269	0	2.658.216	-4.019.862	0	3.498.623
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.860.269	0	2.658.216	-4.019.862	0	3.498.623
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.847	0	31.847
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.847	0	31.847
5.07	Saldos Finais	4.860.269	0	2.658.216	-3.988.015	0	3.530.470

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(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	3.923.385	0	0	4.196.590
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	3.923.385	0	0	4.196.590
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.207.831	0	-2.207.831
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.207.831	0	-2.207.831
5.07	Saldos Finais	273.205	0	3.923.385	-2.207.831	0	1.988.759

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	515.506	209.752
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	515.506	209.752
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-400.437	-3.493.360
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-400.437	-3.493.360
7.03	Valor Adicionado Bruto	115.069	-3.283.608
7.04	Retenções	-101.099	-24.631
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-101.099	-24.631
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	13.970	-3.308.239
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	91.813	55.920
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-8.207
7.06.02	Receitas Financeiras	91.813	64.127
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	105.783	-3.252.319
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	105.783	-3.252.319
7.08.01	Pessoal	7.592	57.931
7.08.01.02	Benefícios	7.592	57.931
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	61.082	-1.102.419
7.08.02.01	Federais	58.942	-1.108.672
7.08.02.03	Municipais	2.140	6.253
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.262	0
7.08.03.01	Juros	5.262	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	31.847	-2.207.831
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	31.847	-2.207.831

Comentários da ISEC SECURITIZADORA S.A.**Relatório da Administração - Período findo em 31 de março de 2019.**

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 31/03/2019, bem como o Relatório 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 março de 2019, a emissão de 81 séries de CRI e CRA, totalizando, em valores históricos, cerca de R\$ 3.3 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 primeiro trimestre de 2019 com um total de 17 (dezessete) profissionais terceiros, que agregam 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 31 de março de 2019.**

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 4.860.269 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

RESULTADO DO 1º TRIMESTRE E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A ISEC apresentou um resultado contábil superavitário no primeiro trimestre de 2019 devido ao aumento das receitas operacionais e financeiras no período, que é justificado pela retomada gradual do segmento imobiliário em virtude da melhora nas expectativas com as condições macroeconômicas.

O patrimônio líquido totalizou R\$ 3.5 MM em 31/03/2019, com uma variação positiva de R\$ 32 Mil, basicamente devido aumento das receitas.

O lucro por ação foi de R\$ 0,00655 em 31/03/2019, representando um aumento frente ao valor de R\$ (8,081222), registrado em 31/03/2018.

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 do período da Companhia e o relatório dos auditores independentes, relativas ao trimestre findo em 31/03/2019.

São Paulo, 13 de maio de 2019.

A Administração.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(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. 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

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

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.

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

Os membros do Conselho de Administração, em 13 de maio de 2019, aprovaram as informações contábeis intermediárias da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

2.2. 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.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

2.3. 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.

2.4. Instrumentos financeiros

- Ativos financeiros avaliados pelo valor justo.

A Companhia tem ativos financeiros não derivativos registrados pelo valor justo por meio do resultado, composto, basicamente, de aplicações financeiras de liquidez e rentabilidade diárias, portanto, encontram-se pelo seu valor justo na data do balanço.

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e a estratégia de investimentos documentados pela Companhia. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos, são reconhecidas no resultado do exercício.

- 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.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

- **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.

- Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado.

A Companhia registra os demais instrumentos financeiros como custo amortizado, como é o caso de valores a receber pela prestação de serviços, adiantamentos a terceiros e valores de créditos fiscais a compensar.

A Companhia baixa um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

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

Os ativos financeiros são avaliados frequentemente para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a renegociação do valor devido à Companhia em condições as quais esta não aceitaria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

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.

2.7. 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.

2.8. 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

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(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.

2.9. Lucro por ação

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

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

2.11. Novas normas, alterações e interpretações

Mudanças nas práticas contábeis

- Sobre o CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, tornou-se obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que trata dos requerimentos para reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros, alinhado com o pronunciamento internacional IFRS 9 contido no International Financial Reporting Standards -

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

IFRS (um conjunto de pronunciamentos contábeis internacionais) publicados e revisados pelo IASB (International Accounting Standards Board).

Considerando que o citado CPC 48 adota uma nova abordagem para a classificação e mensuração de ativos financeiros, passivos financeiros e contabilidade de hedge, em especial, a Companhia informa que avaliou seus investimentos e a sua metodologia de reconhecimento da perda esperada nas operações que envolvam riscos de crédito.

Na avaliação da Administração, não há efeitos na adoção inicial desta norma para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, sendo que a adoção inicial não implicou em alterações nos saldos iniciais do ano de forma retrospectiva.

- Sobre o CPC 47 / IFRS 15 - Receita decorrente de contratos com clientes

A partir de 1º de janeiro de 2018, tornou-se obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que estabelece um conjunto de medidas e tratamentos a serem aplicados no reconhecimento de receita decorrente de contratos com clientes, alinhado com o pronunciamento internacional IFRS 15 contido no International Financial Reporting Standards - IFRS (um conjunto de pronunciamentos contábeis internacionais) publicados e revisados pelo IASB (International Accounting Standards Board).

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas ao reconhecimento das receitas de contratos com clientes não apontou para a ocorrência de impactos relevantes na análise retrospectiva aos saldos iniciais.

- IFRS 16/CPC 06(R2) - Leasing: Estabelece novos padrões de contabilização de arrendamento mercantil. Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações contábeis dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 substitui a IAS 17 - Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações, no Brasil essas alterações serão tratadas como revisão do CPC 06.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 31 de março de 2019 (Valores expressos em Reais)**

A adoção do CPC 06 (R2) impactou o contrato de aluguel do escritório da matriz, situado em São Paulo - SP. O contrato possui vigência até 19/06/2020, desta forma, os impactos contabilizados a partir de 1º de janeiro de 2019 são:

(i) reconhecimento do ativo de direito de uso no ativo circulante e não circulante; e

(ii) reconhecimento passivo de arrendamento segregado entre circulante e não circulante. Não houve impactos relevantes no resultado da Companhia.

Conforme facultado pelo CPC 06 (R2), a Companhia optou por aplicar o pronunciamento retrospectivamente, com efeito cumulativo de inicialmente utilizar o pronunciamento reconhecido na data de aplicação inicial.

Desta forma, a Companhia não deve reapresentar as informações comparativas. Em vez disso, deve reconhecer o efeito cumulativo de aplicar inicialmente este pronunciamento como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados (ou outro componente do patrimônio líquido, conforme apropriado) na data da aplicação inicial.

Portanto, a Companhia reconheceu o ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para a locação (arrendamento) anteriormente classificado como arrendamento operacional, utilizando o CPC 06 (IAS 17), com base no seu valor contábil como se o pronunciamento tivesse sido aplicado desde a data de início, mas descontado, utilizando a taxa incremental sobre empréstimo do arrendatário na data da aplicação inicial. Demonstramos abaixo o efeito da adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) na data de 1º de janeiro de 2019, com base nos critérios mencionados anteriormente:

	Saldo Original	Ajustes da Adoção Inicial CPC 06	Saldo Ajustado Em
	<u>01/01/2019</u>		<u>01/01/2019</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	1.168	-	1.168
Títulos e valores mobiliários	76.897	-	76.897
Clientes	2.400	-	2.400
Tributos a recuperar	2.533.805	-	2.533.805
Valores a ressarcir com partes relacionadas	9.092	-	9.092
Créditos diversos	94.666	-	94.666
Direitos de uso de imóveis - locação	-	301.970	301.970

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

	Saldo Original	Ajustes da Adoção Inicial CPC 06	Saldo Ajustado Em
	<u>01/01/2019</u>		<u>01/01/2019</u>
Total do ativo circulante	2.718.028	301.970	3.019.998
Ativo não circulante			
Créditos Tributários	1.951.554	-	1.951.554
Direitos de uso de imóveis - locação		156.556	156.556
Imobilizado líquido	296.467	-	296.467
Intangível	120	-	120
Incentivos Fiscais	15.000	-	15.000
Total do ativo não circulante	2.263.141	156.556	2.419.697
Total do ativo	4.981.169	458.526	5.439.695
Passivo circulante			
Fornecedores	59.598	-	59.598
Obrigações por contratos de locação		301.970	301.970
Obrigações trabalhistas e tributárias	250.525	-	250.525
Obrigações com partes relacionadas	597.967	-	597.967
Outras Obrigações	33.536	-	33.536
Dividendos a pagar	63.420	-	63.420
Total do passivo circulante	1.005.046	301.970	1.307.016
Passivo não circulante			
Obrigações por contratos de locação	-	156.556	156.556
Adiantamentos para futuro aumento de capital	477.500	-	477.500
Total do passivo não circulante	477.500	156.556	634.056
Patrimônio líquido			
Capital social	4.860.269	-	4.860.269
Reserva legal	54.641	-	54.641
Prejuízos acumulados	(1.416.287)	-	(1.416.287)
	3.498.623	-	3.498.623
Total do passivo e patrimônio líquido	4.981.169	458.526	5.439.695

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)****3. Caixa e equivalentes de caixa**

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa	881	1.021
Bancos	1.762	147
Total	2.643	1.168

4. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de março de 2019, a carteira de títulos e valores mobiliários, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cotas de Fundos de Investimento - Curto Prazo	28.408	75.021
CDB - Certificados de Depósitos Bancários	2.655	1.876
Total	31.063	76.897

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.

5. 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.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 31 de março de 2019 (Valores expressos em Reais)**

Descrição	31/03/2019	31/12/2018
Saldo credor de exercícios anteriores	2.286.178	1.525.319
Antecipações do próprio exercício	84.277	844.075
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos sobre serviços	875	546
Impostos recolhidos a maior	163.865	163.865
Total	2.535.195	2.533.805

6. Créditos Tributários de Imposto de Renda e Contribuição Social**6.1. Créditos tributários de diferenças temporárias**

A Companhia possui em 31 de março de 2019, 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 condições de dedutibilidade de impostos, e que totalizam o montante de R\$ 2.904.625. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social no valor de R\$ 987.573 registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais, que permanecem registrados no trimestre, em razão da verificação de prejuízo operacional decorrente de menor volume de negócios realizados no exercício de 2018, vis a vis o custo operacional da Companhia naquele ano, cujo valor totaliza R\$ 2.835.239.

Considerando que a Companhia tem expectativa de ocorrência de resultados tributáveis nos próximos 5 (cinco) exercícios contados a partir da data do balanço, sendo que, na avaliação da Administração tais prejuízos serão absorvidos integralmente no período projetado.

Os créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social reconhecidos contabilmente totalizam, às alíquotas vigentes, R\$ 963.981 em valores nominais.

Descrição	31/03/2019	31/12/2018
Sobre Diferenças Temporárias	987.573	987.573
Sobre Prejuízos Fiscais	963.981	963.981
Total	1.951.554	1.951.554

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

7. Direitos de Uso de Imóvel - Locação - Circulante e Não Circulante

Em cumprimento ao disposto no CPC-06 descrito na nota “2.11”, a Companhia registrou os direitos de uso sobre imóvel decorrentes do contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 19/06/2020, em contrapartida às Obrigações por Contratos de Locação no Passivo Circulante e Não Circulante (Nota 10.2).

A metodologia para o registro do valor justo dos referidos direitos levou em consideração a taxa média de mercado para a remuneração de locação para imóveis similares, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação.

Partindo do valor justo, passou a registrar a referida taxa calculada sobre o valor justo inicial como juros, os quais foram contabilizados mensalmente como despesa financeira, e a diferença despesa administrativa.

Em face da adoção do referido normativo, não houve impacto sobre a demonstração de resultados da companhia, resultando em R\$ 5.262 como despesas financeiras, e R\$ 74.128 como amortização do direito de uso de imóveis de arrendamento.

Abaixo, demonstramos a movimentação da rubrica:

Saldo inicial de direitos de uso de imóveis	458.526
Encargos de amortização para direitos de uso de imóveis	<u>-74.128</u>
Valor contábil de ativos de direito de uso ao final de imóveis do período	384.398

8. Créditos Diversos

Está composto por pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos, no montante de R\$ 62.730, adiantamentos para despesas correntes no montante de R\$ 13.360 e custos a serem reembolsados de CETIP no montante de R\$ 40.698, despesas pagas antecipadamente no montante de R\$ 516 e outros valores a receber de R\$ 172.

9. Imobilizado

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado, e a sua movimentação no trimestre:

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 31 de março de 2019 (Valores expressos em Reais)****Saldos em 31/03/2019**

Descrição	Taxa Anual Depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Instalações, móveis e equipamentos	10%	217.988	- 100.466	117.522
Móveis e equipamentos	10%	159.064	- 48.039	111.025
Computadores e equipamentos de comunicação	20%	101.507	- 48.688	52.819
Total		478.559	- 197.193	281.366

Movimentação no Período findo em 31/03/2019

Descrição	Saldos em 31/12/2018	Aquisições	Depreciação Período	Saldos em 31/03/2019
Instalações	136.632	-	- 19.110	117.522
Móveis e equipamentos	115.002	-	- 3.977	111.025
Computadores e equipamentos de comunicação	44.833	11.750	- 3.764	52.819
Total	296.467	11.750	- 26.851	281.366

Saldos em 31/12/2018

Descrição	Taxa Anual Depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Instalações, móveis e equipamentos	10%	217.988	- 81.355	136.633
Móveis e equipamentos	10%	159.064	- 44.063	115.001
Computadores e equipamentos de comunicação	20%	89.757	- 44.924	44.833
Total		466.809	- 170.342	296.467

Movimentação no Período findo em 31/12/2018

Descrição	Saldos em 31/12/2017	Aquisições	Depreciação Período	Saldos em 31/12/2018
Instalações	185.486	25.662	- 74.516	136.632
Móveis e equipamentos	114.948	15.200	- 15.146	115.002
Computadores e equipamentos de comunicação	23.718	33.564	- 12.449	44.833
Total	324.152	74.426	- 102.111	296.467

10. Fornecedores e Obrigações por contratos de locação**10.1 Fornecedores**

Referem-se a provisões por serviços a pagar referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no segundo trimestre de 2019.

10.2 Obrigações por contratos de locação

Em cumprimento ao disposto no CPC-06 descrito na nota "2.11", a companhia registrou as obrigações futuras decorrentes do contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 19/06/2020.

A metodologia para o registro do valor justo das referidas obrigações levou em consideração a taxa média de mercado para a remuneração de locação para

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 31 de março de 2019 (Valores expressos em Reais)**

imóveis similares, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação.

Partindo do valor justo, passou a registrar a referida taxa calculada sobre o valor justo inicial como juros, os quais foram contabilizados mensalmente como despesa financeira, e a diferença despesa administrativa.

Em face da adoção do referido normativo, não houve impacto sobre a demonstração de resultados da companhia, resultando em R\$ 5.262 como despesas financeiras, e R\$ 74.128 como amortização do direito de uso de imóveis de arrendamento.

Abaixo, demonstramos a movimentação da rubrica:

Saldo inicial de passivos de arrendamento	484.989
Saídas de caixa totais para arrendamentos	-79.389
Despesas de juros sobre passivos de arrendamento	<u>5.262</u>
Valor contábil de passivos de arrendamento ao final do período	410.861

11. 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 31/12/2018.

Durante o exercício de 2018 foi aprovado, sem ressalvas, o aumento do capital social da Companhia de R\$ 273.205 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais) para R\$ 4.860.269 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove reais), aumento este, portanto, no valor de R\$ 4.587.064 (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.

12. Principais contas de Resultado do Período

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Período findo em 31 de março de 2019 (Valores expressos em Reais)****12.1. 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, que estão sendo apresentadas deduzidas dos impostos diretos da operação.

12.2. Despesas Administrativas

Descrição	31/03/2019	31/03/2018
Serviços de Terceiros	121.820	140.522
Serviços Técnicos Especializados	227.997	695.330
Aluguéis e Condomínios	16.362	93.769
Publicações e Publicidade	5.361	30.667
Tarifas de Serviços Bancários e Financeiros	10.480	21.804
Materiais de Consumo	7.950	10.417
Outras	90.393	98.846
Total	480.363	1.091.355

12.3. Outras Receitas e Despesas Operacionais

A provisão para perdas constituída no exercício de 2018, decorre, principalmente, da constituição de provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados.

Descrição	31/03/2019	31/03/2018
Provisão para perdas	-	- 2.418.503
Depreciação e Amortização	- 26.971	- 24.631
Reversão de Provisões	79.151	2.469
Outras	775	14.029
Total	52.955	- 2.426.636

12.4. Imposto de Renda e Contribuição Social

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

Apresentamos a reconciliação da base tributária do período findo em 31 de março de 2019 e 2018:

	31/03/2019	31/03/2018
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	41.905	- 3.340.971
IRPJ ALIQUOTA 15%	- 6.286	501.146
IRPJ ALIQUOTA 10%	-	334.097
CSLL ALIQUOTA DE 9%	- 3.771	300.687
IMPOSTOS TOTAIS ANTES DAS ADIÇÕES E EXCLUSÕES	- 10.057	1.135.930
EFEITO SOBRE A ADIÇÃO DE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	-	- 822.291
OUTROS EFEITOS	-	- 2.790
IMPOSTO EFETIVO CALCULADO	- 10.057	310.849
EFEITO CONSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	-	822.291
IMPOSTO EFETIVO CONTABILIZADO	- 10.057	1.133.140

12.5. Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de março de 2019, 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;
- **Títulos e valores mobiliários:** 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;

13. Partes relacionadas**a) Transações com partes relacionadas**

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Partes Relacionadas ativo		
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	469.421	9.092
	-	-
	<u>469.421</u>	<u>9.092</u>

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Partes Relacionadas passivo		
Valores a pagar a coligadas (i)	733.967	597.967
	<u>733.967</u>	<u>597.967</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.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

Nos trimestres findos em 31 de março de 2019 e 2018, não houve remuneração dos administradores da Companhia.

14. Demandas judiciais

A Companhia não possui demandas judiciais no trimestre findo em 31 de março de 2019.

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

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas às Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do
Período findo em 31 de março de 2019
(Valores expressos em Reais)**

do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de setembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

Em 31 de março de 2019, a companhia era responsável pela emissão de R\$ 2.524.239.859 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

16. Divulgação de Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do trimestre findo em 31 de março de 2019.

17. 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 Demonstrações Financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 13/05/2019.

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 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 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.

Ênfase - Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa número 12 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 31 de março de 2019 valores a receber e a pagar com “partes relacionadas” nos montantes de R\$469.421 e R\$ 733.967, respectivamente (R\$ 9.092 a receber e R\$ 597.967 a pagar, em 31 de dezembro de 2018), 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 2018 conteve a mesma ênfase.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período três meses findo em 31 de março de 2019, 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, 13 de maio de 2019.

BLB Auditores Independentes

CRC 2SP023165/O-2

Rodrigo Garcia Giroldo

CRC 1SP222658/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 13 de maio de 2019.

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 março de 2019.

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, 13 de maio de 2019.

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 findo em 31 de março de 2019.

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

Atenciosamente,

A Diretoria.