

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 31/12/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	9
--------------------------------	---

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

Relatório da Administração	11
----------------------------	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	28
--	----

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)	Último Exercício Social 31/12/2018
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	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	4.981.169	6.601.844	3.030.281
1.01	Ativo Circulante	2.718.028	6.244.717	2.891.847
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.168	325	915
1.01.02	Aplicações Financeiras	76.897	194.292	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	76.897	194.292	0
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	76.897	194.292	0
1.01.03	Contas a Receber	106.158	3.310.618	1.256.503
1.01.03.01	Clientes	2.400	5.999	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	103.758	3.304.619	1.256.503
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.533.805	2.739.482	1.634.429
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.533.805	2.739.482	1.634.429
1.02	Ativo Não Circulante	2.263.141	357.127	138.434
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.951.554	0	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	1.951.554	0	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.951.554	0	0
1.02.02	Investimentos	0	16.415	43.889
1.02.02.01	Participações Societárias	0	16.415	43.889
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	16.415	43.889
1.02.03	Imobilizado	296.467	324.153	71.689
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	296.467	324.153	71.689
1.02.04	Intangível	15.120	16.559	22.856
1.02.04.01	Intangíveis	15.120	16.559	22.856
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	120	1.559	7.856
1.02.04.01.02	Incentivos fiscais	15.000	15.000	15.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	4.981.169	6.601.844	3.030.281
2.01	Passivo Circulante	1.005.046	401.511	512.233
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	250.525	16.749	427.130
2.01.01.01	Obrigações Sociais	250.525	16.749	427.130
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	250.525	16.749	427.130
2.01.05	Outras Obrigações	754.521	384.762	85.103
2.01.05.02	Outros	754.521	384.762	85.103
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63.420	85.103	85.103
2.01.05.02.05	Contas a pagar	691.101	299.659	0
2.02	Passivo Não Circulante	477.500	2.003.743	533.837
2.02.02	Outras Obrigações	477.500	2.003.743	533.837
2.02.02.02	Outros	477.500	2.003.743	533.837
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	477.500	0	0
2.02.02.02.04	Operações mutuo com controladores	0	2.003.743	533.837
2.03	Patrimônio Líquido	3.498.623	4.196.590	1.984.211
2.03.01	Capital Social Realizado	4.860.269	273.205	273.205
2.03.04	Reservas de Lucros	54.641	1.711.007	2.305.919
2.03.04.01	Reserva Legal	54.641	54.641	54.641
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	1.656.366	2.251.278
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.416.287	2.212.378	-594.913

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.388.577	2.906.252	577.229
3.03	Resultado Bruto	1.388.577	2.906.252	577.229
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.753.048	-4.436.897	-3.823.620
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.764.472	-4.455.677	-3.960.097
3.04.02.01	Administrativas	-4.267.697	-3.447.625	-3.083.776
3.04.02.02	Comunicação	0	0	-17.034
3.04.02.03	Tributárias	-281.775	-75.816	-53.545
3.04.02.04	Pessoal	-215.000	-932.236	-805.742
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	18.780	43.888
3.04.04.01	Resultado por compra vantajosa	0	0	43.888
3.04.04.02	Outras	0	18.780	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.988.576	0	92.589
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.364.471	-1.530.645	-3.246.391
3.06	Resultado Financeiro	624.607	4.846.369	2.651.478
3.06.01	Receitas Financeiras	1.026.800	4.846.826	2.651.478
3.06.02	Despesas Financeiras	-402.193	-457	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.739.864	3.315.724	-594.913
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.720.002	-1.103.346	0
3.08.01	Corrente	0	-1.103.346	0
3.08.02	Diferido	1.720.002	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.019.862	2.212.378	-594.913
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-4.019.862	2.212.378	-594.913
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,82709	8,09787	-2,17753

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-4.019.862	2.212.378	-594.913
4.03	Resultado Abrangente do Período	-4.019.862	2.212.378	-594.913

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.227.115	-1.221.013	-4.374.730
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.916.311	2.243.169	-625.079
6.01.01.01	Lucro do período	-4.019.862	2.212.378	-594.913
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	103.551	30.791	13.722
6.01.01.03	Resultado por compra vantajosa	0	0	-43.888
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.689.196	-3.464.182	-3.749.651
6.01.02.01	Títulos e valores mobiliários	117.395	-194.292	6.595.174
6.01.02.02	Tributos a recuperar	205.677	-1.105.053	-533.938
6.01.02.03	Créditos Diversos	3.200.861	-2.048.116	-766.699
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas e tributárias	233.776	-410.381	-10.704
6.01.02.05	Contas a pagar	-137.887	257.390	-8.974.496
6.01.02.06	Créditos Tributários	-1.951.554	0	0
6.01.02.07	Titulos a receber	3.599	-5.999	5.740
6.01.02.08	Fornecedores	17.329	42.269	-64.728
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-58.011	-249.483	-20.146
6.02.04	Aquisição de Imobilizado	-74.426	-276.957	-5.145
6.02.06	Incentivos Fiscais	0	0	-15.000
6.02.07	Aquisição de Investimentos	16.415	27.474	-1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.285.969	1.469.906	0
6.03.01	Obrigações de mútuo com Partes Relacionadas	2.327.036	1.469.906	0
6.03.02	Distribuição de Dividendos	-41.067	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	843	-590	-4.394.876
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	325	915	4.395.791
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.168	325	915

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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
5.04	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	-4.019.862	0	-4.019.862
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.019.862	0	-4.019.862
5.07	Saldos Finais	4.860.269	0	2.658.216	-4.019.862	0	3.498.623

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

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	1.677.980	3.204.019	669.818
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.677.980	3.204.019	577.229
7.01.02	Outras Receitas	0	0	92.589
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.152.722	-3.398.054	-2.991.058
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.152.722	-3.398.054	-2.991.058
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.474.742	-194.035	-2.321.240
7.04	Retenções	-103.551	-30.791	-13.722
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.578.293	-224.826	-2.334.962
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.026.800	4.846.826	2.695.366
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	43.888
7.06.02	Receitas Financeiras	1.026.800	4.846.826	2.651.478
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.551.493	4.622.000	360.404
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.551.493	4.622.000	360.404
7.08.01	Pessoal	215.000	790.984	901.772
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	680.629	805.742
7.08.01.04	Outros	0	110.355	96.030
7.08.01.04.01	Honorários de diretoria	0	110.355	96.030
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.148.824	1.618.181	53.545
7.08.02.01	Federais	-1.157.847	1.576.254	3.455
7.08.02.03	Municipais	9.023	41.927	50.090
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	402.193	457	0
7.08.03.01	Juros	402.193	457	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-4.019.862	2.212.378	-594.913
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-4.019.862	2.212.378	-594.913

Relatório da Administração ISEC SECURITIZADORA S.A.**Relatório da Administração - Exercício findo em 31 de dezembro 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 31/12/2018, 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 setembro de 2018, a emissão de 78 séries de CRI e CRA, totalizando, em valores históricos, cerca de R\$ 3.2 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.

Relatório da Administração ISEC SECURITIZADORA S.A.**Relatório da Administração - Exercício findo em 31 de dezembro 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 4.860.269 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

RESULTADO DO EXERCÍCIO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A ISEC apresentou um resultado contábil deficitário no exercício 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\$ 3.4 MM em 31/12/2018, com uma variação negativa de R\$ 698 Mil, basicamente devido aos assuntos descritos no parágrafo acima.

O lucro por ação por ação foi de R\$ (0,82) em 31/12/2018, representando uma redução frente ao valor de R\$ 8,09, registrado em 31/12/2017

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 do exercício da Companhia e o relatório dos auditores independentes em 28/13/2019.

São Paulo, 27 de março de 2019.

A Administração.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)

1. Contexto operacional

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

- a) Aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização;
- b) Emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades;
- c) Realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- d) Realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários.

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

As atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, 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 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.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

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 27 de março 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.

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.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

2.4. Instrumentos financeiros

- Ativos financeiros avaliados pelo valor justo.

A Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade. 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.
- **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.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

- Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado.

A Sociedade 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 Sociedade 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.

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 Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

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 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.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

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 - 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

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

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 do presente exercício, e nem nas demonstrações financeiras do exercício de 2018.

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

Descrição	31/12/18	31/12/17
Caixa	1.021	174
Bancos	147	151
Total	1.168	325

4. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2018, a carteira de títulos e valores mobiliários, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

Descrição	31/12/18	31/12/17
Cotas de Fundos de Investimento - Curto Prazo	75.021	194.214
CDB - Certificados de Depósitos Bancários	1.876	78
Total	76.897	194.292

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

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

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.

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Saldo credor de exercícios anteriores	1.525.319	1.877.787
Antecipações do próprio exercício	844.075	822.897
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos sobre serviços	546	33.768
Impostos recolhidos a maior	163.865	5.030
Total	2.533.805	2.739.482

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

A Companhia possui em 31 de dezembro 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 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 no exercício.

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

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais registrados no exercício, 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\$ 2.835.239.

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

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

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

<u>Descrição</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sobre Diferenças Temporárias	987.573	-
Sobre Prejuízos Fiscais	963.981	-
Total	1.951.554	-

7. Créditos Diversos

Está composto por pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos, no montante de R\$ 43.719, adiantamentos para despesas correntes no montante de R\$ 6.060 e custos a serem reembolsados de CETIP no montante de R\$ 43.605, despesas pagas antecipadamente no montante de R\$ 1.111 e outros valores a receber de R\$ 9.263.

A variação do saldo do ativo de dezembro de 2017 (R\$ 3.304.619) para dezembro de 2018 (R\$ 103.758) decorre, principalmente, da constituição de provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados.

8. Imobilizado

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

Saldos em 31/12/2018

<u>Descrição</u>	<u>Taxa Anual Depreciação</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação Acumulada</u>	<u>Valor Líquido</u>
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

<u>Descrição</u>	<u>Saldos em 31/12/2017</u>	<u>Aquisições</u>	<u>Depreciação Período</u>	<u>Saldos em 31/12/2018</u>
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

9. Fornecedores

Referem-se a provisões por serviços e contratos de aluguel referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no primeiro trimestre de 2019.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (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 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.

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, que estão sendo apresentadas deduzidas dos impostos diretos da operação.

11.2. Despesas Administrativas

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Serviços de Terceiros	677.044	569.069
Serviços Técnicos Especializados	2.550.924	1.141.448
Aluguéis	405.688	220.654
Publicações e Publicidade	80.815	135.667
Tarifas de Serviços Bancários e Financeiros	98.413	780.551
Materiais de Consumo	172.775	167.123
Outras	282.038	433.113
Total	4.267.697	3.447.625

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (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.

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para perdas	- 2.904.625	-
Depreciação e Amortização	- 103.551	- 30.790
Reversão de Provisões	2.469	-
Outras	17.131	49.570
Total	- 2.988.576	18.780

11.4. Imposto de Renda e Contribuição Social

Conforme descrito na nota 6, a Companhia apurou resultado contábil negativo no exercício 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 31 de dezembro de 2018 e 2017:

	31/12/18	31/12/17
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	- 5.739.864	3.315.724
IRPJ ALIQUOTA 15%	860.980	- 497.359
IRPJ ALIQUOTA 10%	573.986	- 331.566
CSLL ALIQUOTA DE 9%	516.588	- 298.415
IMPOSTOS TOTAIS ANTES DAS ADIÇÕES E EXCLUSÕES	1.951.554	- 1.127.340
EFEITO SOBRE A ADIÇÃO DE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	- 987.573	-
OUTROS EFEITOS	- 231.552	23.994
IMPOSTO EFETIVO CALCULADO	732.429	- 1.103.346
EFEITO CONSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	987.573	-
IMPOSTO EFETIVO CONTABILIZADO	1.720.002	- 1.103.346

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)****11.5. Valorização dos instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro 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;
- **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;

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

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

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Partes Relacionadas ativo		
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	9.092	45.495
	-	-
	<u>9.092</u>	<u>45.495</u>
Partes Relacionadas passivo		
Conta corrente pessoa física (ii)	-	2.003.743
Valores a pagar a coligadas (i)	597.967	85.967
	<u>597.967</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 “9”, no terceiro trimestre de

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

2018, houve integralização de capital social de R\$4.587.064, sendo: (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve remuneração dos administradores da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a remuneração dos administradores da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 110.355.

13. Demandas judiciais

A Companhia não possui demandas judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

14. 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 desse exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixará 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 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 dezembro de 2018, a companhia era responsável pela emissão de R\$ 2.585.062.585 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Valores expressos em Reais)**

15. Divulgação de Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

16. 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 27/03/2019.

Notas Explicativas
ISEC SECURITIZADORA S.A.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras relativas aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em Reais)**

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

ISEC SECURITIZADORA S.A.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Acionistas e Administradores da

ISEC SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da ISEC SECURITIZADORA S.A., em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações, e seus fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades estão descritas na seção: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, conforme princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Operações de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócios (notas explicativas 1 e 14)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.

Conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações financeiras fiduciárias, a Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis Imobiliários e do Agronegócio (“CRI” e “CRA” respectivamente) em que foram instituídos o regime fiduciário e com coobrigação, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

Esse tema foi considerado como um PAA devido ao montante e a elevada quantidade de recebíveis imobiliários que são gerenciados pela Companhia, resultando na necessidade de controles internos adequados para o gerenciamento desses recebíveis e seus passivos (CRIs e CRAs) associados.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.

A fim de avaliarmos a adequação dos registros contábeis (dos patrimônios próprios e dos patrimônios separados) da Companhia, sobretudo os relacionados as operações de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócios, nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:

- Na análise do desenho e da efetividade operacional dos controles internos relacionados aos controles dos recebíveis imobiliários, incluindo o teste de integridade dos registros contábeis de cada um dos patrimônios separados, administrados pela Companhia; e
- No confronto das posições mantidas no patrimônio separado com as informações públicas do agente fiduciário e com as confirmações dos saldos bancários junto às instituições financeiras, com o objetivo de validarmos os saldos contábeis.

Os resultados das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, nos proporcionou evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2018 valores a receber e a pagar com "partes relacionadas" nos montantes de R\$ 9.092 e R\$ 597.967, respectivamente. (R\$ 45.495 a receber e R\$ 2.089.710 a pagar, em 31 de dezembro de 2017), cujos montantes são significativos em relação à sua posição patrimonial e financeira e aos resultados de suas operações. As demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto e nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto

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

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

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto SP, 27 de março 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, 27 de março 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 Dezembro 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

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

São Paulo, 27 de março 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 Relatório dos Auditores Independentes (BLB Auditores Independentes SS) relativo às Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 31 de Dezembro de 2018.

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

Atenciosamente,

A Diretora