

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	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	18
--------------------------------	----

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

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	46
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	47
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	48
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2019
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 Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	37.938	4.981
1.01	Ativo Circulante	4.833	2.718
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.507	78
1.01.01.01	Caixa	1	1
1.01.01.02	Bancos conta movimento	16	0
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	1.490	77
1.01.03	Contas a Receber	0	2
1.01.03.01	Clientes	0	2
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.702	2.534
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.702	2.534
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	2.702	2.534
1.01.07	Despesas Antecipadas	2	1
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	622	103
1.01.08.03	Outros	622	103
1.01.08.03.08	Adiantamentos concedidos	58	6
1.01.08.03.09	Valores a receber de sociedades ligadas	58	9
1.01.08.03.10	Devedores diversos	163	88
1.01.08.03.12	Direitos de uso de imóveis - locação	343	0
1.02	Ativo Não Circulante	33.105	2.263
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.959	1.952
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.762	1.952
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.762	1.952
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	197	0
1.02.01.10.08	Direitos de uso de imóveis - locação	197	0
1.02.02	Investimentos	29.620	0
1.02.02.01	Participações Societárias	29.620	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	29.620	0
1.02.03	Imobilizado	511	296
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	511	296
1.02.03.01.01	Imobilizado	786	474
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-275	-178
1.02.04	Intangível	15	15
1.02.04.01	Intangíveis	15	15

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	37.938	4.981
2.01	Passivo Circulante	10.508	1.004
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14	14
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14	14
2.01.02	Fornecedores	78	60
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	78	60
2.01.03	Obrigações Fiscais	255	236
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	252	233
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	55	63
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	197	170
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3	3
2.01.03.03.01	Outros impostos e contribuições a recolher - Municipais	3	3
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	6.903	0
2.01.04.02	Debêntures	6.530	0
2.01.04.02.01	Obrigações por emissão de Debêntures	6.530	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	373	0
2.01.04.03.01	Obrigações por contratos de locação	373	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.812	661
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.749	598
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	1.749	598
2.01.05.02	Outros	63	63
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63	63
2.01.06	Provisões	1.446	33
2.01.06.02	Outras Provisões	1.446	33
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	1.446	33
2.02	Passivo Não Circulante	25.052	478
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.012	0
2.02.01.02	Debêntures	23.815	0
2.02.01.02.01	Obrigações por emissão de Debêntures	23.815	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	197	0
2.02.01.03.01	Obrigações por contratos de locação	197	0
2.02.02	Outras Obrigações	1.040	478
2.02.02.02	Outros	1.040	478
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.040	478
2.03	Patrimônio Líquido	2.378	3.499
2.03.01	Capital Social Realizado	4.860	4.860
2.03.04	Reservas de Lucros	55	55
2.03.04.01	Reserva Legal	55	55
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.537	-1.416

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.182	2.685	329	1.113
3.01.01	Receitas de Securitização de Créditos Imobiliários	1.141	2.565	329	1.113
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	1	-1	0	0
3.01.03	Receitas de prestação de serviços	40	121	0	0
3.03	Resultado Bruto	1.182	2.685	329	1.113
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.821	-3.718	-2.243	-6.578
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.508	-4.560	-1.358	-3.617
3.04.02.01	Administrativas	-2.158	-4.052	-1.055	-3.155
3.04.02.03	Tributárias	-333	-483	-231	-265
3.04.02.04	Pessoal	-17	-25	-72	-197
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	356	758	0	0
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	356	758	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-173	-421	-885	-2.961
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-84	-181	-885	-2.961
3.04.05.02	Depreciação imóveis de arrendamento	-89	-240	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	504	505	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-639	-1.033	-1.914	-5.465
3.06	Resultado Financeiro	-889	-898	649	324
3.06.01	Receitas Financeiras	25	26	665	723
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	25	26	665	723
3.06.02	Despesas Financeiras	-914	-924	-16	-399
3.06.02.02	Juros sobre Empréstimos e Mútuos	-909	-909	-16	-399
3.06.02.03	Juros calculados sobre contrato de aluguel CPC 06	-5	-15	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.528	-1.931	-1.265	-5.141
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	685	810	-232	902
3.08.02	Diferido	685	810	-232	902
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-843	-1.121	-1.497	-4.239
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-843	-1.121	-1.497	-4.239

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,17345	-0,23065	-0,30801	-0,87217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-843	-1.121	-1.497	-4.239
4.03	Resultado Abrangente do Período	-843	-1.121	-1.497	-4.239

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.153	-1.263
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.736	-5.344
6.01.01.01	Lucro do Período	-1.931	-4.240
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	97	29
6.01.01.03	Resultado de participações societárias	-505	0
6.01.01.04	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-810	-1.133
6.01.01.05	Reversão de outras provisões	1.413	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	583	4.081
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	0	404
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros créditos	568	3.078
6.01.02.09	Redução (aumento) em Direitos de uso de imóveis - locação	30	0
6.01.02.10	Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos	-52	0
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	37	599
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-72.516	-5
6.02.03	Incentivos Fiscais	0	16
6.02.04	Adições/Baixas ao Imobilizado	-312	-21
6.02.05	Investimentos em Controladas	-72.204	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	75.098	1.296
6.03.02	Mútuo com controladores	1.050	-2.004
6.03.03	Aumentos de Capital	0	4.587
6.03.04	Dividendos Pagos	0	-1.287
6.03.05	Redução de capital em controladas	43.089	0
6.03.06	Obrigações por emissão de Debêntures	30.345	0
6.03.07	Contas correntes com partes relacionadas	52	0
6.03.08	Empréstimos e financiamentos	562	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.429	28
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	78	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.507	28

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

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	0	55	-1.416	0	3.499
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.860	0	55	-1.416	0	3.499
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.121	0	-1.121
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.121	0	-1.121
5.07	Saldos Finais	4.860	0	55	-2.537	0	2.378

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

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	0	3.923	0	0	4.196
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273	0	3.923	0	0	4.196
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.587	0	-1.265	0	0	3.322
5.04.01	Aumentos de Capital	4.587	0	-1.224	0	0	3.363
5.04.06	Dividendos	0	0	-41	0	0	-41
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.240	0	-4.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.240	0	-4.240
5.07	Saldos Finais	4.860	0	2.658	-4.240	0	3.278

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	2.685	1.371
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	121	1.371
7.01.02	Outras Receitas	2.564	0
7.01.02.01	Operações de crédito	2.565	0
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	-1	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.052	-6.086
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.052	-6.086
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.367	-4.715
7.04	Retenções	-337	-29
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-97	-29
7.04.02	Outras	-240	0
7.04.02.01	Depreciações dos direitos de uso de imóvel de arrendamento	-240	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.704	-4.744
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.205	723
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	505	0
7.06.02	Receitas Financeiras	26	723
7.06.03	Outros	674	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-499	-4.021
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-499	-4.021
7.08.01	Pessoal	25	197
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	197
7.08.01.02	Benefícios	25	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-327	-377
7.08.02.01	Federais	-351	-399
7.08.02.03	Municipais	24	22
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	924	399
7.08.03.01	Juros	924	399
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.121	-4.240
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.121	-4.240

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	44.472	4.981
1.01	Ativo Circulante	29.333	2.718
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.707	78
1.01.01.01	Caixa	1	1
1.01.01.02	Bancos conta movimento	131	0
1.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	3.575	77
1.01.02	Aplicações Financeiras	5.373	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	5.373	0
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	5.373	0
1.01.03	Contas a Receber	19	2
1.01.03.01	Clientes	19	2
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.992	2.534
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.992	2.534
1.01.06.01.01	Impostos e contribuições a compensar/recuperar	8.602	2.534
1.01.06.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	390	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	22	1
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.220	103
1.01.08.03	Outros	11.220	103
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime	31	0
1.01.08.03.02	Recebíveis Imobiliários em Carteira Própria	4.993	0
1.01.08.03.06	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	386	0
1.01.08.03.08	Adiantamentos concedidos	826	6
1.01.08.03.09	Valores a receber de sociedades ligadas	72	9
1.01.08.03.10	Devedores diversos	3.599	88
1.01.08.03.11	Imóveis adjudicados	970	0
1.01.08.03.12	Direitos de uso de imóveis - locação	343	0
1.02	Ativo Não Circulante	15.139	2.263
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	12.674	1.952
1.02.01.07	Tributos Diferidos	6.118	1.952
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.118	1.952
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.556	0
1.02.01.10.05	Recebíveis Imobiliários em Carteira Própria	474	0
1.02.01.10.07	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	5.885	0
1.02.01.10.08	Direitos de uso de imóveis - locação	197	0
1.02.03	Imobilizado	2.450	296
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.450	296
1.02.03.01.01	Imobilizado	6.481	474
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-4.031	-178
1.02.04	Intangível	15	15
1.02.04.01	Intangíveis	15	15

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	44.472	4.981
2.01	Passivo Circulante	17.042	1.004
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14	14
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14	14
2.01.02	Fornecedores	78	60
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	78	60
2.01.03	Obrigações Fiscais	927	236
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	924	233
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	106	63
2.01.03.01.02	Outros impostos e contribuições a recolher	818	170
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3	3
2.01.03.03.01	Outros impostos e contribuições a recolher - Municipais	3	3
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	6.903	0
2.01.04.02	Debêntures	6.530	0
2.01.04.02.01	Obrigações por emissão de Debêntures	6.530	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	373	0
2.01.04.03.01	Obrigações por contratos de locação	373	0
2.01.05	Outras Obrigações	6.849	661
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	699	598
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	699	598
2.01.05.02	Outros	6.150	63
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	101	63
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	18	0
2.01.05.02.06	Credores diversos	126	0
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	651	0
2.01.05.02.08	Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Invest. Imobiliário	5.254	0
2.01.06	Provisões	2.271	33
2.01.06.02	Outras Provisões	2.271	33
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	2.271	33
2.02	Passivo Não Circulante	25.052	478
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.012	0
2.02.01.02	Debêntures	23.815	0
2.02.01.02.01	Obrigações por emissão de Debêntures	23.815	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	197	0
2.02.01.03.01	Obrigações por contratos de locação	197	0
2.02.02	Outras Obrigações	1.040	478
2.02.02.02	Outros	1.040	478
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.040	478
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.378	3.499
2.03.01	Capital Social Realizado	4.860	4.860
2.03.04	Reservas de Lucros	55	55
2.03.04.01	Reserva Legal	55	55
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.537	-1.416

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.275	11.771	329	1.113
3.01.01	Receita de operações	1.966	6.034	329	1.113
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	2.269	5.616	0	0
3.01.03	Receitas de prestação de serviços	40	121	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4	-139	0	0
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	-4	-139	0	0
3.03	Resultado Bruto	4.271	11.632	329	1.113
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.594	-14.107	-2.243	-6.578
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.204	-16.311	-1.358	-3.617
3.04.02.01	Despesas com Pessoal	-1.073	-6.579	-72	-197
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-2.733	-8.970	-1.055	-3.155
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-398	-762	-231	-265
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	501	1.463	0	0
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	501	1.463	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-892	-1.516	-885	-2.961
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-803	-1.276	-885	-2.961
3.04.05.02	Depreciação imóveis de arrendamento	-89	-240	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1	2.257	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-323	-2.475	-1.914	-5.465
3.06	Resultado Financeiro	-722	187	649	324
3.06.01	Receitas Financeiras	192	1.111	665	723
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	157	856	665	723
3.06.01.02	Rendas de títulos de renda variável	15	235	0	0
3.06.01.03	Juros sobre Empréstimos e Mútuos	20	20	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-914	-924	-16	-399
3.06.02.01	Despesas com juros sobre o capital próprio	0	-500	0	0
3.06.02.02	Reversão de Despesas com juros sobre o capital próprio	0	500	0	0
3.06.02.03	Juros sobre Empréstimos e Mútuos	-909	-909	-16	-399

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.06.02.04	Juros calculados sobre contrato de aluguel CPC 06	-5	-15	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.045	-2.288	-1.265	-5.141
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	202	1.167	-232	902
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-843	-1.121	-1.497	-4.239
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-843	-1.121	-1.497	-4.239
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-843	-1.121	-1.497	-4.239
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,17345	-0,23065	-0,30801	-0,87217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-843	-1.121	-1.497	-4.239
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-843	-1.121	-1.497	-4.239
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-843	-1.121	-1.497	-4.239

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.734	-1.263
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.196	-5.344
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	-2.288	-4.240
6.01.01.02	Resultado de participações societárias	-2.257	0
6.01.01.03	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-1.078	-1.133
6.01.01.04	Adição de depreciação, amortização e exaustão	408	29
6.01.01.05	Reversão de outras provisões	1.010	0
6.01.01.06	Provisões de Crédito Revertidas no Período	9	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	25.930	4.081
6.01.02.01	Redução (aumento) em ativos de recebíveis imobiliários	27.394	0
6.01.02.03	Redução (aumento) em Títulos a Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes	2.124	0
6.01.02.04	Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos	-476	0
6.01.02.05	Redução (aumento) em Imóveis Adjudicados	-338	0
6.01.02.06	Redução em CRI emitidos e integralizados	-131	0
6.01.02.08	Redução (aumento) em Direitos de uso de imóveis - locação	30	0
6.01.02.09	Redução em tributos a recuperar	0	404
6.01.02.10	(Aumento) redução em outros créditos	-565	3.078
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	-2.108	599
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-72.528	-5
6.02.01	Adições/Baixas ao Imobilizado	-324	-21
6.02.02	Investimentos em Controladas	-72.204	0
6.02.06	Incentivos Fiscais	0	16
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	30.945	1.296
6.03.01	Dividendos pagos aos acionistas	0	-1.287
6.03.04	Contrato de mútuo com controladas	0	-2.004
6.03.05	Obrigações por emissão de Debêntures	30.345	0
6.03.06	Contas correntes com partes relacionadas	38	0
6.03.07	Empréstimos e financiamentos	562	0
6.03.09	Aumento de Capital	0	4.587
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.849	28
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.556	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.707	28

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.860	0	55	-1.416	0	3.499	0	3.499
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.860	0	55	-1.416	0	3.499	0	3.499
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.121	0	-1.121	0	-1.121
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.121	0	-1.121	0	-1.121
5.07	Saldos Finais	4.860	0	55	-2.537	0	2.378	0	2.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	273	0	3.923	0	0	4.196	0	4.196
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273	0	3.923	0	0	4.196	0	4.196
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.587	0	-1.265	0	0	3.322	0	3.322
5.04.01	Aumentos de Capital	4.587	0	-1.224	0	0	3.363	0	3.363
5.04.06	Dividendos	0	0	-41	0	0	-41	0	-41
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.240	0	-4.240	0	-4.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.240	0	-4.240	0	-4.240
5.07	Saldos Finais	4.860	0	2.658	-4.240	0	3.278	0	3.278

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	11.771	1.371
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	121	1.371
7.01.02	Outras Receitas	11.650	0
7.01.02.01	Operações de crédito	6.034	0
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	5.616	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.109	-6.086
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.970	-6.086
7.02.04	Outros	-139	0
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-139	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.662	-4.715
7.04	Retenções	-648	-29
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-408	-29
7.04.02	Outras	-240	0
7.04.02.01	Depreciações dos direitos de uso de imóvel de arrendamento	-240	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.014	-4.744
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.963	723
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.257	0
7.06.02	Receitas Financeiras	1.111	723
7.06.03	Outros	595	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	5.977	-4.021
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	5.977	-4.021
7.08.01	Pessoal	6.048	197
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.808	197
7.08.01.02	Benefícios	845	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	364	0
7.08.01.04	Outros	31	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	126	-377
7.08.02.01	Federais	25	-399
7.08.02.03	Municipais	101	22
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	924	399
7.08.03.01	Juros	924	399
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.121	-4.240
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	500	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.621	-4.240



COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA 3º TRIMESTRE DE 2019

Contexto Econômico

Apesar de continuar a refletir os efeitos das medidas tomadas para a realização do ajuste fiscal, bem como de outras medidas complementares a esse ajuste, em especial para controle da inflação, o cenário econômico brasileiro do 3º trimestre deste exercício se manteve influenciado de forma significativa por fatores externos à economia nacional, dentre os quais se destacam aspectos relacionados ao nível de crescimento global – que, entre outros elementos, contribuiu para a adoção de medidas de ajuste monetário nos Estados Unidos, com impactos relevantes no fluxo de capitais para países emergentes e consequente valorização da moeda americana –, incertezas decorrentes de aspectos geopolíticos e de políticas econômica e comercial e, em maior medida, também por fatores domésticos, relacionados às expectativas geradas quanto à amplitude e a velocidade de tramitação e aprovação da agenda de reformas econômicas, com destaque para a reforma da previdência social.

Assim, terminado o trimestre, com a aprovação de uma reforma da previdência superior às expectativas mais conservadoras – especialmente se consideradas a possibilidade de vir a alcançar as regras para os militares e da inclusão de estados e municípios –, com as expectativas acerca dos efeitos da lei de liberdade econômica, além da alteração estrutural das taxas de juros internas e da agenda microeconômica promovida pelo Banco Central, foi reforçada a percepção de melhoria no ambiente econômico doméstico.

Apesar do crescimento econômico ainda não ter sido observado com maior evidência, devem ser ressaltadas outras iniciativas que reforçam para o curto e médio prazo a percepção de melhoria no ambiente econômico, destacando-se o projeto de uma reforma administrativa que pode oferecer benefícios semelhantes aos esperados para as reformas previdenciária e a tributária, além da proposta de ampliação do programa de privatizações e concessões, sem considerar os potenciais efeitos do acordo comercial com a União Europeia.

Neste contexto, os principais indicadores de atividade econômica nacional mantiveram a tendência de reversão da retração que vinha sendo observada, compatíveis com um processo de retomada da economia, ainda que em ritmo mais lento que o desejável. Dentre esses, destacam-se os indicadores de nível inflacionário, que tem apresentado uma dinâmica favorável, sugerindo que o processo de desinflação se encontra significativamente difundido, alcançando praticamente todos os segmentos econômicos, fato que vem permitindo ao Banco Central - como citado anteriormente - promover uma alteração na estrutura de juros da economia ao levar a sua taxa básica aos seus níveis mais baixos. Não ocorrendo impactos adicionais, as perspectivas para evolução do PIB apontam para a manutenção da retomada de crescimento da atividade econômica, mesmo que de forma ainda modesta frente às primeiras expectativas desenhadas para o exercício.

No médio e longo prazos, a construção civil e, em especial, o mercado de imóveis residenciais, a exemplo do ocorrido nos últimos anos, agora com um estímulo adicional oferecido pela redução da taxa de juros da economia, deverá retomar a sua condição de um dos vetores de indução e de suporte do crescimento na economia nacional. No curto prazo, dentro de um cenário mais limitado e adequado ao contexto econômico vivido, os lançamentos de novos empreendimentos deverão começar a registrar crescimento,





apesar de ainda contidos pelo nível de ocupação, pelos salários reais e pela existência de estoques elevados, entre outros fatores.

A expectativa de retomada do crescimento mais robusto do mercado imobiliário e do agronegócio para os próximos anos, com elevação da sua representatividade em relação ao PIB nacional, aumenta a importância da securitização como fonte alternativa de funding para esses setores. No que se refere ao setor imobiliário, a natural elevação da oferta de recebíveis, originada do aumento do número de unidades comercializadas, parte delas não atendidas pelo setor de crédito bancário, transfere para as securitizadoras o desafio de captar investidores com capacidade de carregamento, a custos compatíveis, dos certificados de recebíveis imobiliários, instrumentos que irão prover parte dos recursos necessários à continuidade desses investimentos. No agronegócio, o potencial de crescimento do setor no Brasil tende a ser fortalecido pela diversificação das fontes de financiamento oferecida pela securitização dos recebíveis gerados no setor. Esse processo oferece uma boa perspectiva de crescimento das atividades de securitização ao permitir que as securitizadoras de recebíveis agreguem a sua expertise na montagem de novas estruturas de financiamento ao setor.

Contexto Operacional

A ISEC, no terceiro trimestre de 2019, concluiu **04 (quatro)** novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários, viabilizando a emissão de **07 (sete)** novos CRIs, com constituição de **04 (quatro)** patrimônios separados, no valor total de **R\$ 610 milhões**. No que se refere a CRA, nesse terceiro trimestre, não foram realizadas operações de aquisição de recebíveis do agronegócio e, em consequência, também não ocorreram novas emissões de CRA.

A companhia registrou, até o terceiro trimestre de 2019, um prejuízo líquido de **R\$ 1.121 mil**. Em que pese a elevação das receitas operacionais, esse resultado acumulado decorre especialmente do reconhecimento de custos incorridos pela companhia no processo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, ocorrida em 24 de julho de 2019, bem como de gastos vinculados a readequação da sua estrutura física e societária, além da sua estratégia de atuação.

Nesse contexto, considerando a data base de 30 de setembro de 2019, até o término de outubro de 2019, foram concluídos os processos de reorganização societária do grupo, envolvendo a incorporação à ISEC, das securitizadoras NOVA Securitização S/A e BETA Securitizadora S/A.

Outras informações

Alteração do controle acionário da companhia

Em 24 de julho de 2019, a ISEC informou, mediante divulgação de Fato Relevante em conjunto com a CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, a rescisão do acordo de acionistas da Cibrasec, vigente até essa data, e a celebração, por parte da ISEC, do contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da Cibrasec, passando a ISEC, nessa data, a ser a controladora direta da Cibrasec.





Em complemento, a ISEC informou ainda que não tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Cibrasec junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Relacionamento com auditores independentes

A partir do exercício 2017, em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, a BDO RCS Auditores Independentes que vinha prestando os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras desde o exercício 2013 foi substituída pela **BLB BRASIL Auditores Independentes**, que, em consequência, passou a realizar os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras da companhia.

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a ISEC, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que – exceto pela contratação pontual da BLB BRASIL com a finalidade de elaboração dos laudos de avaliação necessários à incorporação de duas outras empresas integrantes do grupo - não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, junto à empresa BLB BRASIL Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a companhia observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: **(a)** que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; **(b)** que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e **(c)** que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos. Desta forma, a companhia considera estarem preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Os elementos acima descritos permitem à ISEC, tendo por base as suas iniciativas e as de outras entidades interessadas na consolidação do mercado secundário de recebíveis imobiliários e do agronegócio, observar com otimismo, apesar das incertezas e das dificuldades conjunturais, a evolução de suas operações no decorrer do presente e dos próximos exercícios.



Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A. (“Companhia”), constituída em 5 de março de 2007, tem como principais objetivos sociais:

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

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

As atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, e ao longo dos anos subsequentes a Companhia implementou a sua estratégia de aumento de participação no mercado de securitização de créditos. Ao final dos exercícios de 2016 e 2017, respectivamente, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e BRASIL PLURAL Securitizadora S.A., ambas já incorporadas, como forma de aumentar a sua participação no mercado.

Em 24 de julho de 2019, a ISEC informou, mediante divulgação de Fato Relevante em conjunto com a CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, a rescisão do acordo de acionistas da Cibrasec, vigente até essa data, e a celebração, por parte da ISEC, do contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da Cibrasec, passando a ISEC, nessa data, a ser a controladora direta da Cibrasec. Em complemento, a ISEC informou ainda que não tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Cibrasec junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

As demonstrações contábeis da Companhia, relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, abrangem a Companhia e das suas controladas - indicadas a seguir -, sendo apresentadas de forma individual e consolidada:

- Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, cujo objeto social se constitui pela: (a) a securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e de operações do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários e em direitos creditórios do agronegócio; (b) a prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de operações imobiliárias e de direitos creditórios oriundos de operações do agronegócio; (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs - Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs - e de outros títulos de crédito; (d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades
- Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., cujo objeto social se constitui pela: (a) a administração da carteira de títulos e valores mobiliários, fundos de investimentos ou outros ativos, próprios ou de terceiros, de pessoas físicas ou jurídicas, no Brasil ou no exterior; e (b) a prestação de serviços em geral referentes à administração dos ativos acima mencionados.
- Cibrasec Serviços Financeiros Ltda., cujo objeto social se constitui pela: (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionado ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições ou empreendedores do mercado imobiliário em geral, em especial auditoria de carteiras, administração de créditos; e (b) monitoramento de títulos e valores mobiliários a eles relacionados.
- Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de vencimento indeterminado, do qual as 4.615 cotas subordinadas emitidas e que foram adquiridas pela Companhia, estão sujeitas a remuneração mensal pela variação do IGP-M adicionados da remuneração que exceder ao percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e eventuais perdas incorridas pelo fundo. As demonstrações contábeis desse fundo foram consolidadas às demonstrações contábeis da Companhia em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação das implicações da participação da Cibrasec. O resultado dessa análise apontou a existência de retenção

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de subordinação oferecido.

Para melhor compreensão dos índices de liquidez da Companhia, o analista deve considerar as demonstrações consolidadas, uma vez que o capital circulante líquido nas demonstrações individuais não leva em consideração ativos líquidos que estão em sua controlada CIBRASEC, podendo induzir ao entendimento de que as debêntures emitidas pela Companhia, apresentadas nos balanços patrimoniais individuais e consolidados, não tenham lastro de liquidez para os vencimentos de curto prazo.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da controladora 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.

Considerando o fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, uma vez que ele passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas, coligadas e joint ventures nas demonstrações separadas, essas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB). As demonstrações contábeis individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

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

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

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.

Os membros do Conselho de Administração, em 21 de novembro de 2019, aprovaram as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

2.2. Base de consolidação

As informações contábeis das controladoras, da suas controladas e do fundo de investimento imobiliário, no qual a Companhia é titular da totalidade das cotas subordinadas emitidas, estão incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia ou, no caso de fundos de investimento, quando a avaliação quanto à retenção de riscos e benefícios indique a necessidade de consolidação, até a data em que o controle deixa de existir ou a retenção de riscos e benefícios deixe de ser significativa. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

Nome	Participação	
	Direta	Indireta
CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário		
Participação % sobre cotas totais emitidas pelo fundo	0,00%	10,00%
Participação % sobre cotas subordinadas emitidas pelo fundo	0,00%	100,00%
CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização	100,00%	00,00%

Nas Demonstrações Contábeis Intermediárias individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Transações eliminadas na consolidação

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

Saldos e transações intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

2.3. Apuração do resultado

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

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.5. Instrumentos financeirosAtivos 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

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

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:

- (a) **Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- (b) **Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- (c) **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 Companhia 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.

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando

Notas Explicativas

ISEC SECURITIZADORA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR) PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

2.9. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

a) **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;

b) **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados; e

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

2.10. Lucro por ação

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

2.11. 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

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

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.

2.12. Novas normas, alterações e interpretaçõesMudanças nas práticas contábeis

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.

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

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

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	-	1
Títulos e valores mobiliários	77	-	77
Clientes	2	-	2
Tributos a recuperar	2.534	-	2.534
Valores a ressarcir com partes relacionadas	9	-	9
Créditos diversos	95	-	95
Direitos de uso de imóveis - locação	-	302	302
Total do ativo circulante	<u>2.718</u>	<u>302</u>	<u>3.020</u>
Ativo não circulante			
Créditos Tributários	1.952	-	1.952
Direitos de uso de imóveis - locação	-	157	157
Imobilizado líquido	296	-	296
Intangível	-	-	-
Incentivos Fiscais	15	-	15
Total do ativo não circulante	<u>2.263</u>	<u>157</u>	<u>2.420</u>
Total do ativo	<u>4.981</u>	<u>459</u>	<u>5.440</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	60	-	60
Obrigações por contratos de locação	-	302	302
Obrigações trabalhistas e tributárias	250	-	250
Obrigações com partes relacionadas	598	-	598
Outras Obrigações	33	-	33
Dividendos a pagar	63	-	63
Total do passivo circulante	<u>1.004</u>	<u>302</u>	<u>1.306</u>
Passivo não circulante			
Obrigações por contratos de locação	-	157	157
Adiantamentos para futuro aumento de capital	478	-	478
Total do passivo não circulante	<u>478</u>	<u>157</u>	<u>635</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	4.860	-	4.860

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

	Saldo Original	Ajustes da Adoção Inicial CPC 06	Saldo Ajustado Em
	01/01/2019		01/01/2019
Reserva legal	55	-	55
Prejuízos acumulados	(1.416)	-	(1.416)
	<u>3.499</u>	-	<u>3.499</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>4.981</u>	<u>459</u>	<u>5.440</u>

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

	Controladora		Consolidado
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
Bancos conta movimento	17	1	132
Fundos de investimento	18	75	110
Certificados de Depósito Bancário - CDB:	1.472	2	3.281
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	184
Total	<u>1.507</u>	<u>78</u>	<u>3.707</u>

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

4. ATIVOS FINANCEIROS - Valor Justo por Meio do Resultado (VJR)

	Controladora		Consolidado
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
Cotas de Fundo Investimento Imobiliário FII (a)	-	-	-
Ajuste a valor justo FII (b)	-	-	<u>5.373</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.373</u>

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

(a) As 4.615 cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, adquiridas pela CIBRASEC são remuneradas mensalmente pela variação do IGP-M adicionado da remuneração que exceder o percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e perdas ocorridas no fundo. O prazo de vencimento desse fundo é indeterminado.

Em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação da participação da CIBRASEC no fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, considerou-se a existência de retenção significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de subordinação oferecido. Por esse motivo, as demonstrações contábeis do fundo foram consolidadas nas demonstrações contábeis da Companhia.

(b) O ajuste a valor justo desse investimento compreende em calcular o valor de mercado, utilizando informações extraídas do mercado financeiro e consideram a variação de IGP-M e pré-pagamentos. A diferença entre o investimento a valor presente e o cálculo do valor de mercado é apresentado como ajuste a valor de mercado e contabilizado no resultado.

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.

	Controladora		Consolidado
	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Saldo credor de exercícios anteriores	2.114	1.525	6.355
Antecipações do próprio exercício	420	844	493
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos sobre serviços	1	1	1.585
Impostos recolhidos a maior	167	164	169
	<u>2.702</u>	<u>2.534</u>	<u>8.602</u>

6. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**6.1. Créditos tributários de diferenças temporárias**

A Companhia possui em 30 de setembro 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\$ 2.905. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social no valor de R\$ 989 registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)****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\$ 3.238.

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, conforme abaixo:

Sobre Prejuízos Fiscais	Controladora	Consolidado
Expectativa de Realização		
2019	-	
2020	754	798
2021	1.277	2.920
2022	731	1.844
2023	-	74
Demais	-	467
Total de Créditos Tributários	2.762	6.508

Em função do prejuízo fiscal apresentado no período, a Companhia reconheceu em seu ativo o crédito tributário de imposto de renda sobre prejuízo fiscal e de base negativa da contribuição social, que totalizaram R\$ 523 no período findo em 30 de setembro de 2019.

Ativos fiscais diferidos reconhecidos

	Controladora		Consolidado
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
De diferenças intertemporais:			
Imposto de renda	726	726	2.684
Contribuição social	<u>262</u>	<u>261</u>	967
Total	<u>988</u>	<u>987</u>	<u>3.651</u>

De prejuízos fiscais:

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

Imposto de renda	1.300	709	2.017
Contribuição social	<u>474</u>	<u>256</u>	840
Total	<u>1.774</u>	<u>965</u>	<u>2.857</u>
Total dos créditos tributários:			
Imposto de renda	2.026	1.435	4.701
Contribuição social	736	517	1.807
Total	<u>2.762</u>	<u>1.952</u>	<u>6.508</u>

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.

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.

Após a verificação do valor justo, a Companhia passou a calcular sobre este valor inicial, a título de juros, a taxa mencionada no parágrafo anterior, os quais foram contabilizados mensalmente como despesa financeira, e a diferença despesa administrativa.

Durante o terceiro trimestre a companhia celebrou novo contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 31/07/2022.

	Controladora		Consolidado
	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Amortização	240	-	240
Despesas Financeiras	14	-	14
	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>254</u>

8. CRÉDITOS DIVERSOS

Está composto por pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos, no montante de R\$ 79, adiantamentos

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

para despesas correntes no montante de R\$ 58 e custos a serem reembolsados de CETIP no montante de R\$ 74 e outros valores a receber de R\$ 10.

	Controladora		Consolidado
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos	79	44	79
Adiantamentos para despesas correntes	58	6	826
Custos a serem reembolsados de CETIP	74	44	74
Outros valores a receber	10	-	3.446
	<u>221</u>	<u>94</u>	<u>4.425</u>

9. INVESTIMENTOS - Participação em Controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais**Investimento direto**

Representada pelo investimento realizado no valor R\$ 72.204 pela Companhia em 24 de julho de 2019, aquisição de 100% das ações do capital social da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização.

Em agosto de 2019, houve uma redução no capital social de sua controlada no valor de R\$ 43.089, passando dos R\$ 68.475 que havia em 30 de julho de 2019 para os atuais R\$ 25.386. A redução foi realizada para amortização do contrato de mutuo firmado entre as partes.

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 30 de setembro de 2019.

Forma de Constituição	30/09/2019
	Cibrasec Cia Brasileira de Securitização
Nº de ações/cotas emitidas	66.003
Ativo	31.864
Passivo	2.244
Patrimônio líquido (Ajustado)	31.872
Prejuízo líquido	(2.252)
Prejuízo líquido por ação/cota	(34)
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não
Valor do investimento	29.620

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)****Investimento indireto**

Forma de constituição	30/09/2019				
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	Total	Cibrasec Crédito Imobiliários FII	Total
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-	46.150	-
Ativo	1.027	78	1.105	5.279	6.384
Passivo	51	10	61	5.279	5.340
Patrimônio líquido (Ajustado)	976	68	1.044	-	1.044
Lucro líquido	194	61	255	-	255
Lucro líquido por ação/cota	0,09	6,10	-	-	6,19
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	Não	-
Valor do investimento	976	68	1.044	-	1.044

10. IMOBILIZADO

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado:

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado
		<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Imóveis de uso	4			2.956
Instalações e gastos em imóveis	10	400	218	400
Móveis e utensílios	10	266	159	657
Equipamentos de comunicação	20	4	4	80
Sistema de processamento de dados	20	116	93	2.355
Outros	20	-	-	33
Subtotal		786	474	6.481
Depreciação acumulada		<u>(275)</u>	<u>(178)</u>	<u>(4.031)</u>
Total		<u>511</u>	<u>296</u>	<u>2.450</u>

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)****11. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

A companhia realizou em 12 de julho de 2019 a sua primeira emissão de debêntures simples, no montante de R\$ 32.000, com prazo de 48 meses, nos quais foram considerados os 06 primeiros meses com pagamento apenas de juros e 42 meses subsequentes sujeitos a juros e amortização, com vencimento da última parcela em 12 de julho de 2023. Essa emissão está sujeita a correção por 100% da variação acumulada das taxas médias DI, acrescida de juros de 5,50% ao ano (base de 252 dias úteis).

O saldo de despesas antecipadas, no montante de R\$ 1.812, é composto pelo pagamento dos serviços de estruturação financeira necessários para a emissão das debêntures, cujo investimento inicial fora de R\$ 2.140, que está sendo amortizado pelo prazo de vencimento da operação.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Debêntures Emitidas	32.000	-	32.000
Juros	769	-	769
Amortização	(612)	-	(612)
Despesas Antecipadas	(1.812)	-	(1.812)
	<u>30.345</u>	=	<u>30.345</u>

12. FORNECEDORES E OBRIGAÇÕES POR CONTRATOS DE LOCAÇÃO**14.1 Fornecedores**

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

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

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

Após a verificação do valor justo, a Companhia passou a calcular sobre este valor inicial, a título de juros, a taxa mencionada no parágrafo anterior, 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\$ 14 como despesas financeiras, e R\$ 236 como amortização de aluguéis.

Durante o terceiro trimestre a companhia celebrou novo contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 31/07/2022.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO DO PERÍODO

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.

O resultado do trimestre, um prejuízo de R\$ 843, dividido pela média ponderada das ações no mesmo período, que é de 4.860.269, representou um resultado negativo de R\$ 0,173447 por ação. Do mesmo modo, no período de nove meses o prejuízo apresentado de R\$ 1.121 representou um resultado negativo de R\$ 0, 230646 por ação.

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)****14. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO DO PERÍODO****14.1. 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.

14.2. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Serviços de Terceiros	389	465
Serviços Técnicos Especializados	2.999	1.922
Aluguéis e Condomínios	56	281
Publicações e Publicidade	74	76
Tarifas de Serviços Bancários e Financeiros	54	73
Materiais de Consumo	14	133
Outras	466	204
Total	<u>4.052</u>	<u>3.154</u>

14.3. 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.

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Provisão para perdas	-	(2.905)
Depreciação e Amortização	(336)	(76)
Reversão de Provisões	79	3
Outras	594	17
Total	<u>337</u>	<u>-2.961</u>

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)****14.4. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

Apresentamos a reconciliação da base tributária do período findo em 30 de setembro de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.931)	(5.141)	(2.288)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	639	1.748	777
Efeito sobre os juros sobre o capital próprio	-	-	-
Efeito sobre IRPJ diferido sobre ajuste a valor de mercado de títulos	-	-	(161)
Efeito sobre equivalência patrimonial	171	-	808
Efeito sobre os créditos tributários não ativados	-	(444)	-
Despesas indedutíveis	-	(988)	(317)
Outros ajustes	-	(237)	60
Imposto de renda e contribuição social do período	810	79	1.167
Efeito constituição de crédito tributário sobre despesas temporariamente indedutíveis	-	822	-
Imposto de renda e contribuição social do período	810	901	1.167

14.5. VALORIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro 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;

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)****15. PARTES RELACIONADAS****a) Transações com partes relacionadas**

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

	Controladora		Consolidado
	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Partes Relacionadas ativo			
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	58	9	72
	<u>58</u>	<u>9</u>	<u>72</u>
	Controladora		Consolidado
	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>30/09/2019</u>
Partes Relacionadas passivo			
Valores a pagar a coligadas (i)	699	598	699
Valores a pagar a coligadas (ii)	1.050	-	-
	<u>1.749</u>	<u>598</u>	<u>699</u>

(i) Pagamentos realizados por terceiros por conta e ordem da companhia, e que serão ressarcidos no curto prazo.

(ii) Refere-se a operações de mútuo com a controlada, sujeito à taxa de juros de 0,50% a.a. durante a sua vigência de 12 meses a partir da data de disponibilização dos recursos.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2019 e 2018, não houve remuneração dos administradores da Companhia.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

A Companhia não possui demandas judiciais no período findo em 30 de setembro de 2019.

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

17. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO - CRA, 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 do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de junho de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

Em 30 de setembro de 2019, a companhia era responsável pela emissão de R\$ 3.626.147 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

18. DIVULGAÇÃO DE EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme fato relevante de 30 de outubro de 2019, na respectiva data a Companhia incorporou suas subsidiárias integral BETA Securitizadora S.A e NOVA Securitização S.A, de forma promover uma melhor organização societária dentre as companhias do mesmo grupo.

Nesse sentido, até o momento da aprovação das informações contábeis trimestrais (ITR) não foram identificados outros eventos subsequentes relevantes ocorridos após a sua data base.

Notas Explicativas**ISEC SECURITIZADORA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS (ITR)
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)**

**19. 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 21 de novembro de 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, individuais e consolidadas, da ISEC SECURITIZADORA S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 nove 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 individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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 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 15 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 30 de setembro de 2019 valores a receber e a pagar com "partes relacionadas" nos montantes de R\$58 e R\$ 699, respectivamente (R\$9 a receber e R\$597 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 individuais e consolidadas relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período nove meses findo em 30 de setembro 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 individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto SP, 21 de novembro 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, 21 de novembro 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 30 de setembro 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, 21 de novembro 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 30 de setembro de 2019.

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

Atenciosamente,

A Diretoria.