

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	4
---	---

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	7
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	8
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	9
3.7 - Nível de Endividamento	10
3.8 - Obrigações	11
3.9 - Outras Informações Relevantes	12

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	13
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	17
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	18
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	19
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	20
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	21
4.7 - Outras Contingências Relevantes	22

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.3 - Descrição Dos Controles Internos	23
5.4 - Programa de Integridade	24
5.5 - Alterações significativas	25

Índice

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	26
6.3 - Breve Histórico	27
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	29
6.6 - Outras Informações Relevantes	30

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	31
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	32

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	33
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	34
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	35
8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	36

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	37
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	49
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	51
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	52
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	53
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	54
10.8 - Plano de Negócios	55

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	57
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	58

Índice

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	59
12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	61
12.7/8 - Composição Dos Comitês	65

13. Remuneração Dos Administradores

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	66
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	69
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	70
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	71
13.13 - Percentual na Remuneração Total Devido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	72
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	73

14. Recursos Humanos

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	74
---	----

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária	75
15.3 - Distribuição de Capital	78
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	79
15.7 - Principais Operações Societárias	80
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	82

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	83
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	84
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	90

Índice

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	91
---	----

17. Capital Social	
17.1 - Informações Sobre O Capital Social	92
17.2 - Aumentos do Capital Social	93

18. Valores Mobiliários	
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	94
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	108
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	109
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	110
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	111
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	112
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	113

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Fernando Pinilha Cruz

Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

1.1 – Declaração do Diretor Presidente

DECLARAÇÃO

Declaro que revisei o formulário de referência, e ainda que todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts.14 a 19 e que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

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

Atenciosamente,

FERNANDO PINILHA CRUZ
Diretor Presidente

1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores

DECLARAÇÃO

Declaro que revisei o formulário de referência, e ainda que todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts.14 a 19 e que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

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

Atenciosamente,

FERNANDO PINILHA CRUZ

Diretor de Relação com Investidores

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	2950-5
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Veneziani Auditores Independentes
CPF/CNPJ	53.825.600/0001-55
Data Início	02/07/2007
Descrição do serviço contratado	Auditoria das demonstrações Financeiras
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 2.400,00 por ano.
Justificativa da substituição	Substituição obrigatória pelo prazo de 05 anos
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Valdecir de Oliveira	02/07/2007	127.713.908-33	Rua Padre Manoel da Nobrega, 21, conj 61, centro, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01015-010, Telefone (11) 31049599, Fax (11) 31055051, e-mail: valdecir@venezianiaudidores.com.br

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1285-8
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	BDO RCS Auditores Independentes S.S.
CPF/CNPJ	54.276.936/0001-79
Data Início	01/01/2013
Descrição do serviço contratado	auditoria externa das demonstrações financeiras
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 31.235 por ano
Justificativa da substituição	Substituição de auditor em função da aquisição de outras empresas e melhoria de custo
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Alfredo Ferreira Marques Filho	30/09/2016	028.236.498-67	Rua Major Quedinho, n. 90, 90, Consolação, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01050-030, Telefone (11) 38485880, Fax (11) 30457363, e-mail: david.fernandes@bdobrazil.com.br
jairo da rocha soares	01/01/2013	872.567.388-20	Rua Major Quedinho, n. 90, 90, Consolação, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01050-030, Telefone (11) 38485880, Fax (11) 38485880, e-mail: jairo.soares@bdobrazil.com.br

Possui auditor? SIM

Código CVM 1085-5

Tipo auditor Nacional

Nome/Razão social BLB AUDITORES INDEPENDENTES

CPF/CNPJ 06.096.033/0001-63

Data Início 01/01/2017

Descrição do serviço contratado auditoria externa das demonstrações financeiras

Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço R\$ 12.667,00 por ano

Justificativa da substituição Substituição obrigatória pelo prazo de 05 anos

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Rodrigo Garcia Giroldo	01/01/2017	277.380.898-30	Av. Presidente Vargas, 2121 –, cj 603, Jardim America, SAO PAULO, SP, Brasil, CEP 14020-260, Telefone (011) 999746069, Fax (11) 23065999, e-mail: fazani@blbbrasil.com.br

3.1 - Informações Financeiras - Individual

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/09/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)	Exercício social (31/12/2016)
Patrimônio Líquido	2.378.000,00	3.498.623,00	4.196.590,00	1.984.211,00
Ativo Total	37.938.000,00	4.981.169,00	6.601.844,00	3.081.738,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	2.685.000,00	1.388.577,00	2.906.252,00	577.229,00
Resultado Bruto	2.685.000,00	1.388.577,00	2.906.252,00	665.070,00
Resultado Líquido	-1.121.000,00	-4.019.862,00	2.212.378,00	-594.913,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	4.860.269	4.860.269	273.205	273.205
Resultado Básico por Ação	-0,230646	-0,827090	8,097870	-2,177530

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

Não foram identificados eventos subsequentes à elaboração das demonstrações financeiras e às informações intermediárias relacionadas, respectivamente, ao EXERCÍCIO findo em **31 de dezembro de 2018** e ao TRIMESTRE findo em **30 de setembro de 2019**.

Desta forma, as demonstrações financeiras da companhia, levantadas em **31 de dezembro de 2018** bem como **as suas informações intermediárias relativas ao TRIMESTRE findo em 30 de setembro de 2019**, não apontam a existência de eventos subsequentes ao encerramento do EXERCÍCIO e ao TRIMESTRE às quais se referem.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

Item considerado	Exercício 31/12/2018	Exercício 31/12/2017	Exercício 31/12/2016
Regras sobre retenção de lucros	Conforme estabelecido no artigo 18 do seu Estatuto Social, os lucros líquidos apurados pela Companhia terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.	Conforme estabelecido no artigo 18 do seu Estatuto Social, os lucros líquidos apurados pela Companhia terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.	Conforme estabelecido no artigo 18 do seu Estatuto Social, os lucros líquidos apurados pela Companhia terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.
Regras sobre distribuição de dividendos	Conforme estabelecido no artigo 20 do seu Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados o Estatuto Social e Legislação aplicável.	Conforme estabelecido no artigo 20 do seu Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados o Estatuto Social e Legislação aplicável.	Conforme estabelecido no artigo 20 do seu Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados o Estatuto Social e Legislação aplicável.
Periodicidade das distribuições de dividendos	Conforme estabelecido no artigo 20 do seu Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos com base em tais balanços ou balancetes, observados o Estatuto Social e Legislação aplicável.	Conforme estabelecido no artigo 20 do seu Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos com base em tais balanços ou balancetes, observados o Estatuto Social e Legislação aplicável.	Conforme estabelecido no artigo 20 do seu Estatuto Social, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos com base em tais balanços ou balancetes, observados o Estatuto Social e Legislação aplicável.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/09/2019	35.560.000,00	Índice de Endividamento	14,95374264	
31/12/2018	1.482.546,00	Índice de Endividamento	0,42375128	

3.8 - Obrigações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

não há

3.9 - Outras Informações Relevantes

Endividamento da Empresa

	Valores em R\$		
	2018	2017	2016
PASSIVO CIRC.	R\$ 1.005.046,00	R\$ 405.858,00	R\$ 545.748,00
PC Mútuo acionista	R\$ -	R\$ 2.003.743,00	R\$ 551.779,00
PASSIVO NÃO CIRC.	R\$ 477.500,00	R\$ -	R\$ -
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE E Ñ CIRCULANTE (PC+PÑC)	R\$ 1.482.546,00	R\$ 2.409.601,00	R\$ 1.097.527,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PL)	R\$ 3.498.623,00	R\$ 4.196.590,00	R\$ 1.984.211,00
PASSIVO TOTAL (PT)	R\$ 4.981.169,00	R\$ 6.606.191,00	R\$ 3.081.738,00
Endividamento Geral (PC+PÑC)/PT	30%	36%	36%
Capitais próprios (PL) / Passivo Total	70,24%	63,53%	64,39%
ENDIVIDAMENTO SEM REGIME FIDUCIÁRIO (PC+PÑC)/PL	0,423751287	0,574180704	0,553130186

A mudança contábil adotada pela companhia em 2017 com a finalidade de segregar os patrimônios separados do patrimônio comum da companhia, gerou a necessidade de aplicar o mesmo conceito para o ano de 2016, a fim de balizar a comparabilidade entre os exercícios.

Neste sentido, o endividamento se manteve estável nos anos de 2016 e 2017, apresentando 0,55 no ano de 2016 e 0,57 em 2017.

Durante o ano de 2018 foi aprovado, sem ressalvas, o aumento de capital social da Companhia de R\$ 273.205,00 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais) para R\$ 4.860.269,00 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove reais), aumento este, portanto no valor de R\$ 4.587.064,00 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, sessenta e quatro reais). A integralização das 4.587.054 novas ações ordinárias e sem valor nominal da Companhia foi realizada da seguinte forma: a) 3.362.962 de ações mediante conversão de créditos de empréstimos (mútuo) detidos contra a Companhia no valor de R\$ 3.362.962; b) 1.224.102 de ações mediante a capitalização de lucros da Companhia no valor de R\$ 1.224.102.

Desta forma, o índice resultou em 0,42 ao final do exercício 2018.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

4.1 Descrição dos fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a. À Companhia

a.1 Crescimento da Companhia poderá exigir capital adicional. O capital atual disponível para a Companhia poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Companhia.

a.2 Registro Junto à CVM

A Companhia é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos imobiliários, nos termos do Art. 3º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de companhia aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Companhia como companhia aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

a.3 Manutenção de Equipe Qualificada

A qualidade dos serviços prestados pela Companhia está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Companhia conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.

b. Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Caso a Companhia venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas, (ii) reestruturações societárias e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Companhia.

c. Aos seus acionistas

c.1 Possibilidade de Diluição dos Acionistas. A eventual futura necessidade de capital pela Companhia, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

c.2 Distribuição de Dividendos De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia está obrigada a pagar aos seus acionistas

O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Companhia pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Companhia aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Companhia.

Em caso, de distribuição de dividendo, conforme previsto no artigo 20 do Estatuto social da Companhia, esta poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados a Legislação aplicável.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

d. Controladas e Coligadas

A Companhia detém, na condição de controlada, a empresa: Brasil Plural Securitizadora S.A.

e. Fornecedores

A Companhia conta hoje com uma série de prestadores de serviços, entre eles escritórios de advocacia, agente fiduciário, agências de rating e prestadores de serviços de custódia e liquidação, cuja atuação é necessária à estrutura das operações. Caso ocorra alguma situação que afete a prestação de serviços, majoração da remuneração que não seja suportada pela operação, deixe de prestar os serviços com a eficiência desejada, tal player poderá ser substituído por outro, o que poderá provocar atrasos e/ou falhas operacionais, especialmente durante o período de transição das atividades.

f. Clientes

a. Na condição de originadores de créditos imobiliários ou do agronegócio: o relacionamento da companhia com seus clientes, na condição de originadores de recebíveis imobiliários e/ou de recebíveis do agronegócio, restringe-se à aquisição de créditos imobiliários e/ou créditos do agronegócio por eles originados. Eventuais ocorrências negativas com esses clientes não terão efeitos diretos sobre a companhia, podendo, entretanto, afetar os investidores, dado que, em algumas operações, os cedentes dos créditos assumiram a condição de coobrigados no pagamento das dívidas assumidas pelos devedores dos créditos imobiliários e/ou créditos do agronegócio cedidos. O não cumprimento dessa coobrigação, na hipótese de eventos que afetem negativamente esses originadores, mesmo com a existência de outras garantias, poderá resultar em redução do nível de liquidez das operações e, em casos extremos, prejudicar os retornos esperados pelos investidores.

b. Na condição de investidores em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e/ou em Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA):

(i) Deterioração das condições macroeconômicas: o pagamento das obrigações assumidas junto aos investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende diretamente da regularidade com que os créditos imobiliários e/ou dos créditos do agronegócio, utilizados como lastro, forem pagos pelos seus devedores, ou da eventual execução das garantias atreladas às operações. Ocorrências que impactem negativamente a economia e, em especial, o mercado de trabalho, poderão comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários e/ou do agronegócio, dificultar o exercício da coobrigação assumida pelos originadores (quando existente) e reduzir o valor de mercado das garantias imobiliárias ou outras garantias oferecidas, afetando, por consequência, a solvência dos títulos lastreados nesses créditos

(ii) Influência do Governo Federal sobre a economia brasileira: O Governo brasileiro, com o intuito, entre outros, de atingir as metas de inflação e fiscal, ajustar o balanço de pagamentos ou estimular o nível de atividade, frequentemente intervém na economia através de ajustes nas políticas monetária e fiscal, criação, extinção ou alteração de tributos, atuação no mercado cambial e mudanças regulatórias. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, os Devedores, os Cedentes e os ativos relacionados aos CRIe/ou CRA, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI e/ou dos CRA

(iii) Prazo para execução das garantias: as emissões de CRI ou CRA, contam, usualmente, com garantias reais imobiliários, em especial a alienação fiduciária dos imóveis a que se referem os créditos imobiliários utilizados como lastro, além disso, em alguns casos de outras garantias constituídas na forma de cessão fiduciária, fiança e coobrigação dos cedentes dos créditos securitizados. No caso de inadimplência dos devedores, o pagamento dos direitos detidos pelos investidores

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

dependerá da execução dessas garantias, cujo prazo poderá ser impactado pelo uso dos recursos judiciais à disposição dos devedores, prejudicando o retorno do investimento no prazo originalmente esperado.

(iv) Risco de Desapropriação dos Imóveis: Imóveis dados em garantia às operações de securitização imobiliária ou do agronegócio poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI ou dos CRA.

(v) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(vi) Pagamentos antecipados: a legislação brasileira assegura aos devedores dos créditos imobiliários ou do agronegócio, utilizados como lastro na emissão de CRI ou CRA, a possibilidade de amortizar parcialmente ou liquidar antecipadamente as dívidas contraídas, sendo restrita a contratos de locação atípica ou a determinadas operações com pessoas jurídicas a possibilidade de instituição de mecanismos financeiros compensatórios para tais eventos. A ocorrência de pagamentos antecipados, quando assegurados pela legislação brasileira, poderá afetar a estrutura financeira na qual a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou do Certificados de Recebíveis do Agronegócio, foi baseada, afetando de forma adversa a expectativa de rentabilidade e os prazos de retorno dos títulos subscritos pelos investidores.

g. Aos setores da economia nos quais o Emissor atue

g.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

g.2. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. g.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

h.1. Regulamentação do mercado de CRI e CRA

A atividade que a Companhia desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRIs e CRAs. Eventuais alterações na regulamentação em vigor que acarretem aumento de custo nas operações de securitização e podem limitar o crescimento da Companhia e/ou reduzir a competitividade de seus produtos.

h.2. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Apesar de a Companhia ter intenção de, ao emitir CRI e CRA, instituir o regime fiduciário sobre os créditos lastro das emissões de CRI e CRA da Companhia, por meio do termo de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Companhia poderia vir a ter no caso de falência, poderiam concorrer com os titulares dos CRI e CRA, sobre o produto de realização dos créditos. Nesta hipótese, poderia haver a possibilidade de que os créditos não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI e CRA, após o pagamento das obrigações da Companhia.

h.3. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico das atividades que a Companhia desenvolve considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange ao tipo de operação realizada pela Companhia, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores e da Companhia, em razão de decisões judiciais inesperadas.

h.4. Incentivos fiscais para aquisição de CRI

Parcela relevante da receita da Companhia deverá decorrer da venda de CRI e CRA a pessoas físicas, que são atraídos, em parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei 11.033/2004, sobre os rendimentos auferidos. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda por CRI e CRA deste tipo de investidor provavelmente diminuirá, ou referidos investidores passarão a exigir remuneração superior, o que poderá impactar de forma negativa as atividades da companhia.

i. aos países estrangeiros onde o emissor atue

A Companhia atua exclusivamente no Brasil.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

4.2 DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADOS

O risco de mercado mais significativo para companhia é a exposição a volatilidade nas taxas de juros nos ativos mantidos em suas demonstrações financeiras.

A companhia não está exposta aos riscos de mercado que envolvam variações cambiais (riscos cambiais) e preços de ativos negociáveis em mercados acionários e/ou commodities.

Natureza da exposição	Natureza do risco associado	Montate Exposto
Ativos expostos a risco		
Caixa	Mercado (taxa de juros) e liquidez	1.168,00
Equivalentes de Caixa	Mercado (taxa de juros) e liquidez	76.897,00

A companhia mantém uma reserva mínima de liquidez, em aplicações de curto prazo, para cobertura das obrigações assumidas na hipótese de eventual descasamento de fluxo financeiro.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

A Companhia não tem conhecimento de nenhum processo judicial, administrativo ou arbitral em que faça parte.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

A Companhia não tem conhecimento de nenhum processo judicial, administrativo ou arbitral cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

A Companhia não é parte em qualquer processo sigiloso relevante.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

A Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Não existem contingências relevantes não abrangidas ou não destacadas em itens anteriores deste formulário.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

a. As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

b. As estruturas organizacionais envolvidas:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

c. Se é como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Durante os exames de auditoria, não foram identificadas quaisquer deficiências materiais, ineficácias e/ou recomendações relevantes sobre procedimentos e controles internos contábeis da Companhia. Dessa forma, o auditor independente contratado, com base no inciso II do artigo 25, da Instrução CVM nº 308, de 15 de maio de 2009, concluiu não haver necessidade de emissão de qualquer relatório formal referente à auditoria das demonstrações financeiras para os exercícios findo 3º Trimestre de 2019, 2017, 2016 e 2015.

Eventuais oportunidades de aprimoramento de controles internos reportadas pelos auditores serão avaliadas pela Administração da Companhia e implementadas após a análise do custo/benefício.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.

Não aplicável, uma vez que não foram identificadas quaisquer deficiências materiais, ineficácias e/ou recomendações relevantes sobre procedimentos e controles internos contábeis da Companhia.

5.4 - Programa de Integridade

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

5.5 - Alterações significativas

Além dos aspectos já reportados em itens anteriores, a companhia não identificou outras informações relevantes a destacar.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	05/03/2007
Forma de Constituição do Emissor	<p>A Imowel Securitizadora, sociedade anonima, constituída em 05/03/2007 tem como objeto social a prática de operações de:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>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.</p>
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	02/07/2007

6.3 - Breve Histórico

A ISEC Securitizadora, foi constituída em 05 de março de 2007, com denominação social Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012.

A companhia obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02/07/2007.

Em novembro de 2012, passou por uma reestruturação societária e de gestão, iniciando suas atividades operacionais na originação e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A atividade principal da companhia é a aquisição e securitização de créditos Imobiliários passíveis de securitização; a 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; a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário.

A ISEC conta atualmente com um capital social integralmente subscrito e integralizado no valor total de R\$ 4.860.269,00, representado por 4.860.269 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em assembleia geral realizada em 20 de setembro de 2016, os acionistas da ISEC autorizaram o início de sua atuação no segmento de securitização do agronegócio, de forma a participar do crescimento expressivo que esse setor começou a observar nos últimos anos.

No final de 2.015, após reestruturação societária, a Empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição e/ou fusão com outras empresas com o objetivo de torná-la uma das principais securitizadora do mercado brasileiro, buscando o aprimoramento de suas atividades.

Seguindo esta estratégia, em 2.016 a Companhia adquiriu duas outras securitizadoras, a Nova Securitização S. A. – “NOVASEC” e a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A “SCCI”.

Em junho de 2017, após nova reestruturação, o controle acionário da Nova Securitização foi transferido para novo acionista.

Em Dezembro de 2017, a Companhia adquiriu mais uma Securitizadora, a Brasil Plural Securitizadora S.A, aumentando sua posição no mercado de securitização e elevando a gestão de seus ativos em mais ou menos 91%, finalizando o ano de 2017 com a gestão de 74 séries e volume financeiro total de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões de reais.

6.3 - Breve Histórico

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

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

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

Não existem quaisquer pedidos de falência, ou de recuperação judicial ou extrajudicial, requeridos contra a companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

Aumento de Capital e Reorganização Societária

Em Dezembro de 2017, a Companhia adquiriu mais uma Securitizadora, a Brasil Plural Securitizadora S.A, aumentando sua posição no mercado de securitização e elevando a gestão de seus ativos em mais ou menos 91%, finalizando o ano de 2017 com a gestão de 74 séries e volume financeiro total de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões de reais.

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

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

Em agosto de 2018 passamos por uma nova reestruturação societária, na qual 100% das ações da Companhia, foram conferidas ao capital social da Isec Participações Ltda, a qual, além de controladora, passou a ser a única acionista da Companhia.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

a) Em relação a Emissora

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

b) Em relação a suas controladas

Em 30/04/2018 a Companhia incorporou a Brasil Plural Securitizadora S.A

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

8.1 - Negócios Extraordinários

Como evidenciado no quadro abaixo, foram realizadas as operações com ativos relevantes descritas que não se enquadraram como operações normais da companhia nos 03 últimos exercícios sociais (2018, 2017 e 2016) e no 3º trimestre de 2019:

	3º T 2019	Exercício 2018	Exercício 2017	Exercício 2016
<p>Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor:</p>	<p>Em que pese estar inserida na estratégia operacional da companhia, em especial voltada a aceleração do seu crescimento, conforme Fato Relevante divulgado em 24/07/2019, a ISEC adquiriu o controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização.</p>	<p>Não ocorreram quaisquer aquisições ou alienações de ativos relevantes que não se enquadrem como operação normal nos negócios da companhia, no exercício.</p>	<p>Em 01 de junho de 2017 foram cumpridas todas as condições precedentes de aquisição da empresa NOVA SECURITIZAÇÃO S/A, ocorrendo a formalização da compra dessa empresa.</p> <p>Em 02 de junho de 2017, o controle acionário da NOVA SECURITIZAÇÃO S/A foi transferido para outro acionista.</p> <p>Em 18 de dezembro de 2017, a Companhia adquiriu a empresa BRASIL PLURAL SECURITIZADORA S/A.</p>	<p>1 – Aquisição da securitizadora SCCI SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO S/A (SCCI).</p> <p>2 – Assinatura do contrato de compra e venda para a aquisição da NOVA SECURITIZAÇÃO S/A, onde foram previstas condições precedentes para a formalização da compra. Essas condições foram cumpridas no 1º semestre de 2017.</p>

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

Conforme evidenciado no quadro abaixo, nos **03 últimos exercícios sociais (2018, 2017 e 2016), bem como no 3º trimestre de 2019**, não ocorreram alterações que possam ser consideradas significativas na condução dos negócios:

	3º T 2019	Exercício 2019	Exercício 2017	Exercício 2016
Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor:	Não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da companhia, no exercício.	Não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da companhia, no exercício.	Não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da companhia, no exercício.	Não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da companhia, no exercício.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

Não há contratos relevantes celebrados pelo emissor não diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF n.º 08.903.116/0001-42

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF n.º. 08.769.451/0001-08

FATO RELEVANTE

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A. (“NOVASEC”), em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, comunica ao mercado em geral que, foram realizadas as seguintes alterações na composição do quadro societário da companhia:

(i) No dia 16 de agosto de 2018, 2.199.800 (dois milhões, cento e noventa e nove mil e oitocentas) ações, representativas de 99,99% do capital votante da Companhia foram conferidas ao capital social da **ISEC PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n. 30.507.646/0001-20, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 35.235.256.217 (“**ISEC PARTICIPAÇÕES**”), a qual, nesta data, além de controladora e em virtude de outra negociação, passou a ser a única acionista da Companhia.

ISEC SECURITIZADORA S.A (“ISEC SCURITIZADORA”), em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, comunica ao mercado em geral que, foram realizadas as seguintes alterações na composição do quadro societário da companhia:

(i) No dia 16 de agosto de 2018, 4.860.169 (quatro milhões, oitocentas e sessenta mil, cento e sessenta e nove) ações, representativas de 99,99% do capital votante da Companhia foram conferidas ao capital social da **ISEC PARTICIPAÇÕES LTDA.**, acima qualificada, a qual, nesta data, além de controladora e em virtude de outra negociação, passou a ser a única acionista da Companhia.

São Paulo, 16 de agosto de 2018


Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relações com Investidores

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

ISEC SECURITIZADORA S.A

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Os comentários das condições financeiras e patrimoniais levam em conta as demonstrações financeiras da **ISEC Securitizadora S/A**.

Dado que, a partir do 3º trimestre de 2019, as demonstrações financeiras consolidadas desta ISEC passaram a abranger as informações financeiras da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, na condição de empresa controlada, as quais por sua vez abrangem as demonstrações financeiras das empresas CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda e CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda, na condição de empresas controladas dessa, e do CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário e tendo em vista que:

- (a) as empresas controladas têm atividades acessórias e residuais àquelas desempenhadas pela sua controladora, a CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, situação refletida nos seus dados patrimoniais e nos seus resultados;
- (b) o Fundo de Investimento teve suas informações financeiras consolidadas às da CIBRASEC em razão de ser ela adquirente de cotas subordinadas; e
- (c) toda avaliação voltada ao entendimento da companhia, seja ela a ISEC e/ou a CIBRASEC, tem sido feita sob a ótica de sua capacidade de atuação como companhias securitizadoras de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio e não como grupo empresarial;

As informações disponibilizadas pela ISEC, tanto para interessados internos quanto externos, tem sido elaboradas em bases individualizadas. O objetivo é evitar que as informações consolidadas possam, de forma inadequada, afetar ou agregar complexidade desnecessária à análise desta companhia.

Em que pese esse procedimento, registramos que a divulgação de informações acerca da natureza e de condições específicas envolvendo as empresas controladas e/ou o fundo de investimento em questão não afetariam, de forma relevante, as demonstrações financeiras da companhia, bem como as informações contidas em outros relatórios de divulgação interna e/ou externa.

Dentro desse contexto, os comentários acerca das condições financeiras foram distribuídos segundo os tópicos descritos a seguir:

a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

A estratégia operacional adotada pela Companhia tem se orientado no sentido do crescimento das suas operações, buscando atingir uma maior penetração nos possíveis clientes e demais agentes atuantes no segmento, através da busca constante pela excelência na prestação dos serviços.

Para tanto, a Companhia montou uma equipe qualificada e continua investindo no seu crescimento através da melhoria em seus espaços físicos, equipamentos de alta performance e tecnologia.

Para acelerar o crescimento acima mencionado, a Companhia tem caminhado no sentido da sua consolidação mediante, não apenas através do crescimento orgânico, mas também pela aquisição de outras empresas atuantes no segmento.

Essa estratégia, além de possibilitar o crescimento mais rápido da Companhia, busca também a melhoria nos serviços de gestão das emissões, o que também traz maior confiança e menor risco aos investidores.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
ATIVO								
Circulante	2.718	55%	6.245	95%	2.987	97%	109%	-100%
Caixa e equivalentes de caixa	1	0%	0	0%	83	3%	259%	-100%
Aplicação Financeira	77	2%	194	3%	-	0%	-60%	0%
Outros créditos	2.640	53%	6.050	92%	2.904	94%	-56%	108%
Ativo não circulante	2.263	45%	357	5%	95	3%	534%	-100%
Outros créditos	-	0%	-	0%	-	0%	0%	0%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.952	39%	-	0%	-	0%	0%	0%
Investimentos	15	0%	31	0%	-	0%	-52%	0%
Imobilizado	296	6%	324	5%	72	2%	-9%	352%
Intangíveis	0	0%	2	0%	23	1%	-92%	-93%
Total do Ativo	4.981	100%	6.602	100%	3.082	100%	-25%	114%
RUBRICAS								
PASSIVO								
Circulante	1.005	20%	402	6%	546	18%	150%	-26%
Contas a pagar	691	14%	300	5%	-	0%	131%	0%
Empréstimos e financiamentos	-	0%	-	0%	-	0%	0%	0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	251	5%	17	0%	433	14%	1396%	-96%
Obrigações Fiscais	-	0%	-	0%	28	1%	0%	-100%
Dividendos a pagar	63	1%	85	1%	85	3%	-25%	0%
Passivo não circulante	478	10%	2.004	30%	552	18%	-76%	263%
Empréstimos e financiamentos	-	0%	2.004	30%	552	18%	-100%	263%
Adiantamento Futuro aumento de capital	478	10%	-	0%	-	0%	0%	0%
Patrimônio Líquido	3.499	70%	4.197	64%	1.984	64%	-17%	112%
Total do Passivo	4.982	100%	6.602	100%	3.082	100%	-25%	114%
RESULTADOS								
Receita Líquida	1.389		2.906		665			
Lucro Líquido	-4.020		2.212		-595			
Indicadores selecionados	2018		2017		2016			
(a) de liquidez								
Liquidez geral	3,36		2,74		2,81			
Corrente	2,70		15,55		5,47			
Imediata	0,08		0,48		0,15			
(b) de estrutura de capital								
Endividamento	0,30		0,36		0,36			
Composição do endividamento (PC/Passivo Total)	0,17		0,06		0,15			
Imobilizado do patrimônio líquido	0,08		0,08		0,05			
(c) Retorno sobre o capital investido								
Retorno sobre o patrimônio líquido (ytd)	-114,9%		52,7%		-30,0%			

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

RUBRICAS	2019 - 3º T	
(Valores em R\$ mil)	R\$	%
ATIVO		
Circulante	4.833	13%
Caixa e equivalentes de caixa	17	0%
Aplicação Financeira	1.490	4%
Outros créditos	3.326	9%
Ativo não circulante	33.105	87%
Outros créditos	197	1%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.762	7%
Investimentos	29.620	78%
Imobilizado	511	1%
Intangíveis	15	0%
Total do Ativo	37.938	100%
RUBRICAS	2019 - 3º T	
	R\$	%
PASSIVO		
Circulante	10.508	28%
Contas a pagar/obrigações com partes relacionadas	3.336	9%
Empréstimos e financiamentos	6.903	18%
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	0%
Obrigações Fiscais	255	1%
Dividendos a pagar	-	0%
Passivo não circulante	25.052	66%
Empréstimos e financiamentos	24.012	63%
Adiantamento Futuro aumento de capital	1.040	3%
Patrimônio Líquido	2.378	6%
Total do Passivo	37.938	100%
RESULTADOS		
Receita Líquida	2.685	
Lucro Líquido	-1.121	
Indicadores selecionados	2019 - 3ºT	
(a) de liquidez		
Liquidez geral	1,07	
Corrente	0,46	
Imediata	0,14	
(b) de estrutura de capital		
Endividamento	0,94	
Composição do endividamento (PC/Passivo Total)	0,22	
Imobilizado do patrimônio líquido	0,22	
(c) Retorno sobre o capital investido		
Retorno sobre o patrimônio líquido (ytd)	-47,1%	

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

COMENTÁRIOS RELACIONADOS À ANÁLISE VERTICAL

1) Índices de liquidez:

A estabilidade dos índices de liquidez da Companhia até o **exercício de 2016** está relacionada a basicamente dois fatores principais:

- (i) Pelo equilíbrio verificado entre os ativos e passivos das emissões da Companhia que são basicamente compostos, no ativo, pelos recebíveis imobiliários que fazem lastro às emissões e, no passivo, pelas obrigações do patrimônio separado que responde pelo capital e pelo retorno esperado pelos investidores e pelas despesas inerentes à emissão. Esse equilíbrio que se verifica no balanço da Companhia no decorrer desses períodos, e que foram verificados em períodos anteriores, demonstra, de forma clara, que cada patrimônio é autossustentável, sem que a Companhia necessite manter altos volumes de recursos próprios em seu balanço, e pela distribuição de resultados a seus acionistas sem a retenção de capital proprietário que poderia elevar estes índices. Essa situação poderá ser alterada a qualquer momento se, dentro da estratégia temporal da Companhia, decidir-se pela retenção de capital através da redução ou na não distribuição de lucros, se assim for decidido em Assembleia.
- (ii) Destaque-se que, como a Companhia tem todas as suas emissões em regime fiduciário, e não oferece coobrigação financeira vinculante de qualquer espécie, os índices de liquidez mantidos estáveis e com os ativos superiores aos passivos, portanto suficientes para bancar os custos até a liquidação integral das emissões, demonstrar a desnecessidade de se manter elevados níveis de capital próprio.

No **exercício 2017**, houve variação positiva dos índices de liquidez devido ao aumento no volume das emissões, com consequentemente elevação no montante das receitas auferidas. No **exercício de 2018**, a variação positiva é resultado da redução do endividamento de longo prazo (mútuo) e elevação de valores a receber. No **exercício de 2019**, até o seu **3º trimestre**, o índice observado foi afetado, basicamente, pelo registro do valor correspondente a emissão de debênture, emitida pela companhia para a captação de recursos destinados a aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização.

2) Índices de estrutura de capital:

(i) **Endividamento:** Ao longo dos últimos exercícios (**2016 e 2017**) o endividamento se manteve estável. No **exercício de 2018**, o índice reduziu devido ao aumento de capital social da Companhia de R\$ 273.205,00 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco reais) para R\$ 4.860.269,00 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove reais), aumento este, portanto no valor de R\$ 4.587.064,00 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, sessenta e quatro reais). A integralização das 4.587.054 novas ações ordinárias e sem valor nominal da Companhia foi realizada da seguinte forma: a) 3.362.962 de ações mediante conversão de créditos de empréstimos (mútuo) detidos contra a Companhia no valor de R\$ 3.362.962; b) 1.224.102 de ações mediante a capitalização de lucros da Companhia no valor de R\$ 1.224.102. Até o **3º trimestre de 2019**, a alteração observada se deu em decorrência da emissão, pela Companhia, de valor mobiliário (debênture) com objetivo de financiar parte do valor de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, ocorrida em JUL 19.

(ii) **Composição do endividamento:** Até o **exercício 2016**, a composição do endividamento, que tem sua medida pela relação entre as exigibilidades de curto prazo e as exigibilidades totais da Companhia, se manteve praticamente constante ao longo do período analisado, sendo que as pequenas variações mostradas são decorrentes de fatores como novas emissões de CRI e CRA. Nos **exercícios 2017 e 2018**, a

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

variação observada na composição do endividamento foi ocasionada pela variação no patrimônio líquido, bem como se encontra influenciado por adiantamentos realizados pelos controladores para futuro aumento de capital. Até o **3º trimestre de 2019**, a elevação do índice observado, decorrente do aumento proporcional do passivo circulante no passivo total, se deu – em especial - a partir da emissão, pela Companhia, de valor mobiliário (debênture) com objetivo de financiar parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, ocorrida em JUL 19.

(iii) Imobilização do patrimônio líquido: Nos **exercícios de 2016, 2017 e 2018**, bem como até o **3º trimestre de 2019**, as variações dos índices de imobilização sobre o patrimônio líquido oscilaram basicamente em função dos investimentos na estrutura física e da atualização dos equipamentos de tecnologia, frente às variações observadas no patrimônio líquido decorrentes dos impactos da absorção e/ou incorporação dos adiantamentos para aumento de capital.

(iv) Índice de retorno sobre o capital investido (ROE): Índice medido pela relação entre o Lucro Líquido e o Patrimônio Líquido do exercício, apresentou uma significativa melhora no **exercício de 2017**, tendo alcançado no ano o índice de 52,7%, adequado para a atividade da Companhia. A melhora expressiva reflete uma pequena retomada do setor imobiliário que sofreu muito no **exercício de 2016** devido à instabilidade da economia, afetada principalmente pela instabilidade política brasileira, o que nos levou a um cenário de alta expressiva no desemprego e na inadimplência dos recebíveis, afetando também as vendas de imóveis e a produção e em consequência a indústria imobiliária, refletida no ROE de 2016 que ficou negativo em 30,0% indicando significativa redução nos resultados da Companhia.

No **exercício de 2018**, bem como até o **3º trimestre de 2019**, houve uma variação negativa do índice de -114,9% e -47,1% que é explicado pelo aumento das despesas administrativas e operacionais devido a estratégia de investimento da Companhia e, mesmo havendo melhora no volume de emissões, os níveis de preço ficaram abaixo na média praticada nos exercícios anteriores.

b) Estrutura de Capital

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2018 R\$	2017 R\$	2016 R\$
Passivo Circulante	1.005	406	546
Passivo Circulante - Mútuo Acionista	0	2.004	552
Passivo não circulante	478	0	0
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE E Ñ CIRCULANTE (pc+pñc)	1.483	2.410	1.098
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (pl)	3.499	4.197	1.984
PASSIVO TOTAL (pt)	4.982	6.607	3.082
ENDIVIDAMENTO GERAL ((pc+pñc)/pt)	30%	36%	36%
CAPITAIS PRÓPRIOS (pl) / PASSIVO TOTAL	70%	64%	64%

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2019 - 3ºT R\$
Passivo Circulante	8.696
Passivo Circulante - Mútuo Acionista	1.812
Passivo não circulante	25.052
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE E Ñ CIRCULANTE (pc+pñc)	35.560
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (pl)	2.378
PASSIVO TOTAL (pt)	37.938
ENDIVIDAMENTO GERAL ((pc+pñc)/pt)	94%
CAPITAIS PRÓPRIOS (pl) / PASSIVO TOTAL	6%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Por ser uma securitizadora de recebíveis de créditos Imobiliários e do agronegócio e por administrar patrimônios separados, as atividades desenvolvidas pela Companhia, em condições normais, não requerem altos volumes de capital, uma vez que, suas emissões são autossustentáveis e têm sua estrutura de custos e receitas equalizados a partir dos ativos que compõem a emissão, os quais não se confundem com o patrimônio da Companhia.

O capital necessário para o financiamento das suas operações se dá pela emissão e colocação dos títulos emitidos (CRI/CRA) junto ao mercado de capitais, e essas captações são direcionadas para a aquisição dos ativos que lastrearão a emissão realizada, os quais deverão suportar os custos da operação, além da remuneração dos investidores. As condições das emissões e, em especial, os seus riscos estão especificados em seus respectivos Termos de Securitização. Saliente-se que todas as emissões da Companhia foram realizadas em regime fiduciário, sem oferecimento de coobrigação, nas quais tanto a aplicação dos recursos na aquisição de recebíveis (imobiliários ou do agronegócio) quanto a captação de recursos através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, constituem patrimônio apartado das demonstrações financeiras da Companhia.

Ao comparar o endividamento real da companhia ao longo dos períodos, observamos que se manteve estável nos **exercícios de 2016 e 2017**. No **exercício de 2018**, o índice reduziu ligeiramente devido redução das dívidas de longo prazo (mútuo). Até o **3º trimestre de 2019**, a elevação verificada no índice é decorrente, em especial, ao registro no passivo da companhia de adiantamentos realizados pelos controladores para futuro aumento de capital, bem como da emissão de valor mobiliário (debênture) realizada pela Companhia para financiar parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC, já mencionada em itens anteriores.

Ao analisar a relação real do capital próprio frente às obrigações da companhia ao longo dos anos, assim como comentado nos itens acima, se manteve estável, nos **exercícios 2016 a 2018**. Até o **3º trimestre de 2019**, a redução verificada no índice é decorrente, em especial, da captação de recursos de terceiros mediante a emissão de valor mobiliário (debênture) realizada pela Companhia para financiar parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC, já mencionada em itens anteriores.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Parcela significativa dos compromissos financeiros assumidos pela Companhia está relacionada àqueles vinculados aos patrimônios separados de suas emissões de CRI ou de CRA, patrimônios separados esses que estão submetidos ao regime fiduciário, onde a capacidade de liquidação está assegurada pela compatibilidade de prazos, fluxos de amortização e taxas entre os títulos emitidos e os lastros adquiridos, inclusive para suportarem os custos de gestão dos títulos emitidos.

Desta forma, dada a segregação das movimentações financeiras e contábeis dos patrimônios separados daquelas próprias da Companhia, decorrentes da submissão das emissões ao regime fiduciário, não existe previsão da Companhia vir a utilizar recursos próprios para cobrir compromissos financeiros assumidos nestas operações, especialmente no caso em que a arrecadação dos lastros venha a se mostrar insuficiente.

Até o 3º trimestre de 2019, dentro da implementação da sua estratégia de crescimento, ocorreu a captação de recursos de terceiros mediante a emissão de valor mobiliário (debênture) realizada pela Companhia para financiar parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC, já mencionada em itens anteriores. O custo dessa emissão deverá ser suportado pelos retornos esperados pela nova

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

controlada e da própria Companhia, em especial pela otimização na utilização das estruturas e processos operacionais existentes.

No que se refere às demais necessidades operacionais da companhia, caso pontualmente não venham a ser suportadas pelas suas receitas operacionais, a Companhia tem se financiado internamente mediante a obtenção de adiantamentos junto aos seus controladores e/ou junto à demais empresas controladas pelo grupo.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes

Não foram utilizadas quaisquer linhas de financiamento para capital de giro. Os investimentos em ativos não circulantes foram realizados, basicamente, através de recursos aportados pelos acionistas da Companhia e/ou pelas receitas auferidas, e, especificamente no **3º trimestre de 2019**, pela captação de recursos mediante a emissão de debênture para financiamento de parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização.

e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiência de liquidez.

Apesar da Companhia não ter perspectivas de vir a enfrentar uma situação de falta de liquidez em volume expressivo, situação que, caso venha a ser observada, deverá ser suportada por recursos dos acionistas, poderão ser acionadas linhas de créditos pré-aprovadas junto a bancos de relacionamento, que até o presente momento não foram ser utilizadas.

f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Conforme mencionado nos itens anteriores, o balanço da Companhia era dividido em dois tipos:

1) Endividamento relacionado as emissões de CRI e CRA

Este tipo de endividamento deve ser avaliado considerando que a Companhia conta com ativos suficientes (recebíveis imobiliários e do agronegócio) para garantir o pagamento do principal acrescido do retorno esperado pelos investidores e provisão das despesas operacionais das emissões, além da constituição de garantias reais e fidejussórias.

2) Endividamento relacionados aos mútuos junto aos sócios e suas controladas e pela emissão de valor mobiliário (debênture)

Como mencionado no item “b” acima, os investimentos e as necessidades de capital são bancados pelos recursos dos sócios e suas controladas através de mútuos que serão reembolsados à medida e na proporção em que a Companhia venha a gerar resultado positivo. Nesse contexto, não há prazo para esses pagamentos e consideradas dívidas de longo prazo e não exigíveis. No que se refere a emissão de valor mobiliário (debênture) com consequente captação de recursos, a Companhia informa que essa emissão teve por finalidade exclusiva o levantamento de recursos para aquisição de parte do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, como mencionado anteriormente.

(i) Contratos de empréstimo relevantes

Até a presente data não existem contratos de empréstimo relevantes na Companhia, além dos mútuos descritos no item 16.2 deste formulário.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não existe qualquer tipo de relação de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

As dívidas onerosas da Companhia que contam com subordinação são somente aquelas mencionadas no item "f 1" acima.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação do controle societário.

Não existem restrições impostas à Companhia relacionadas a endividamento para o desenvolvimento das suas atividades ordinárias. Entretanto, a emissão do valor mobiliário citado anteriormente estabelece, entre outros covenants, restrições a elevação do nível de endividamento, mediante contratação direta de novas dívidas, bem como estabelece a necessidade de observância de determinados procedimentos, no escopo da aquisição do controle acionário da CIBRASEC, voltados a destinação prioritária de recursos levantados, por exemplo, na venda de ativos dessa controlada para a amortização da dívida.

g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Como citado anteriormente, não existem restrições ou limites impostos à Companhia relacionadas a endividamento para o desenvolvimento das suas atividades ordinárias. Entretanto, a emissão do valor mobiliário citado anteriormente estabelece, entre outros covenants, restrições a elevação do nível de endividamento em patamar superior ao existente por ocasião da citada emissão, mediante contratação direta de novas dívidas.

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

h.1) Análise das principais contas de resultado - comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, bem como até o 3º trimestre de 2019.

	Valores em R\$ mil		2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
Componentes do Resultado										
Receita bruta	1.389	100%	2.906	100%	665	100%	-52%	337%		
Resultado Bruto	1.389	100%	2.906	100%	665	100%	-52%	337%		
Despesas / Receitas Operacionais										
Despesas Gerais e Administrativas	-4.764	-343%	-4.456	-153%	-4.045	-608%	7%	10%		
Resultado da equivalência patrimonial	0	0%	0	0%	41	6%	0%	0%		
Outras Receitas / Despesas Operacionais	-2.989	-215%	19	1%	93	14%	-16014%	-80%		
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.364	-458%	-1.531	-53%	-3.246	-488%	316%	-53%		
Resultado Financeiro										
Receitas Financeiras	1.027	74%	4.847	167%	2.651	399%	-79%	83%		
Despesas Financeiras	-402	-29%	0	0%	0	0%	87907%	0%		
Resultado antes da Contribuição Social e Imposto de Renda	-5.740	-413%	3.316	114%	-594	-89%	-273%	-658%		
Contribuição Social e imposto de renda	1.720	124%	-1.103	-37,96%	0	-0,07%	-256%	226926%		
Lucro Líquido do Exercício	-4.020	-289%	2.212	76%	-595	-89%	-282%	-472%		
Número de ações emitidas										
Ações ordinárias (Qtd)	4.860		273		273					

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lucro líquido por ação - R\$1,00			
Ações ordinárias	-0,82709	8,09490	-2,17674

	Valores em R\$ mil	
	2019 - 3º T	
	R\$	%
Componentes do Resultado		
<i>Receita bruta</i>	2.685	100%
Resultado Bruto	2.685	100%
Despesas / Receitas Operacionais		
Despesas Gerais e Administrativas	-4.560	-170%
Resultado da equivalência patrimonial	505	19%
Outras Receitas /Despesas Operacionais	337	13%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.033	-38%
Resultado Financeiro		
Receitas Financeiras	26	1%
Despesas Financeiras	-924	-34%
Resultado antes da Contribuição Social e Imposto de Renda	-1.931	-72%
Contribuição Social e imposto de renda	810	30%
Lucro Líquido do Exercício	-1.121	-42%
Número de ações emitidas		
Ações ordinárias (Qtd)	4.860.269	
Lucro líquido por ação - R\$1,00		
Ações ordinárias	-0,23065	

1 - Resultado bruto

2016: Em 2016, em função de novas operações e emissões de CRI, o volume de receita cresceu 241% em relação a 2015.

2017: O resultado bruto operacional da Companhia apresentou crescimento relevante dado a elevação do volume de emissões de CRI e CRA ocorridas ao longo do exercício, emissões essas que alcançaram o volume de R\$ 2,2 bilhões.

2018: No ano de 2018, o resultado bruto apresentou montante de R\$ 1,4 milhões.

Até o 3º trimestre de 2019: O resultado bruto apresentou uma elevação frente ao exercício anterior, alcançando montante de R\$ 2,7 milhões.

2 - Despesas operacionais

As despesas operacionais se mantiveram relativamente estáveis ao longo dos últimos anos, **2016 e 2017**. A variação de 2017 em relação 2016 foi de 10%.

No ano de 2018, observa-se o aumento de outras despesas operacionais, explicado principalmente, da constituição de provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados. Até o **3º trimestre de 2019**, essas despesas se elevaram, proporcionalmente, em função da readequação da sua estrutura interna dentro do processo de integração da CIBRASEC, como nova empresa controlada.

3 – Lucro Líquido

No exercício de 2016, embora suas receitas operacionais tenham se elevado em relação a 2015, a Companhia apresentou prejuízo que pode ser explicado principalmente pelo aumento das despesas administrativas, justificado pelos investimentos em expansão, quadro de pessoal e outros itens citados acima.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

No exercício de 2017, a Companhia apresentou um lucro líquido de R\$ 2,2 milhões, resultado das novas operações, reflexo da retomada do mercado imobiliário.

No exercício de 2018, conforme mencionado acima, o resultado foi afetado essencialmente pela constituição da provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados.

Até o 3º trimestre de 2019, em que pese a elevação significativa do resultado bruto, a elevação das despesas gerais e administrativas decorrentes da implementação da estratégia que crescimento da Companhia, bem como da readequação da sua estrutura interna dentro do processo de integração da CIBRASEC, como nova empresa controlada, afetou o resultado, tendo sido reconhecido um prejuízo líquido de R\$ 1,1 milhões.

h.2) Análise das principais contas patrimoniais - comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, bem como até o 3º trimestre de 2019.

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
ATIVO								
Circulante	2.718	55%	6.245	95%	2.987	97%	109%	-100%
Caixa e equivalentes de caixa	1	0%	0	0%	83	3%	259%	-100%
Aplicação Financeira	77	2%	194	3%	-	0%	-60%	0%
Outros créditos	2.640	53%	6.050	92%	2.904	94%	-56%	108%
Ativo não circulante	2.263	45%	357	5%	95	3%	534%	-100%
Outros créditos	-	0%	-	0%	-	0%	0%	0%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.952	39%	-	0%	-	0%	0%	0%
Investimentos	15	0%	31	0%	-	0%	-52%	0%
Imobilizado	296	6%	324	5%	72	2%	-9%	352%
Intangíveis	0	0%	2	0%	23	1%	-92%	-93%
Total do Ativo	4.981	100%	6.602	100%	3.082	100%	-25%	114%

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2019 - 3º T	
	R\$	%
ATIVO		
Circulante	4.833	13%
Caixa e equivalentes de caixa	17	0%
Aplicação Financeira	1.490	4%
Outros créditos	3.326	9%
Ativo não circulante	33.105	87%
Outros créditos	197	1%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.762	7%
Investimentos	29.620	78%
Imobilizado	511	1%
Intangíveis	15	0%
Total do Ativo	37.938	100%

1 – Ativo Circulante

Analisando o ano de 2017 comparado ao ano de 2016, houve um incremento de aproximadamente 108% na conta de “Outros Créditos”. Tal efeito foi consequência da incorporação dos ativos financeiros da ISEC BRASIL SECURITIZADORA.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

No exercício de 2018, bem como até o 3º trimestre de 2019, a conta “outros créditos” foi afetada pelo alongamento da perspectiva de restituição dos tributos provisionados, resultando na classificação dos valores para logo prazo, ainda que tivesse ocorrido, em 2019, a antecipação da expectativa de recuperação desses valores.

2 – Ativo Não Circulante

No ativo circulante, destacamos no exercício de 2017 o crescimento refletido no ativo imobilizado, que atingiu R\$ 324 mil, aumentando em 352% em relação a 2016, foi justificado pelos gastos com a expansão da sede da Companhia e aquisição de mobiliário, softwares e equipamentos.

No exercício de 2018, comparativamente ao exercício 2017, a elevação do ativo não circulante foi gerada, basicamente, pela reclassificação dos valores reconhecidos na conta “Imposto de Renda e Contribuição Diferidos” a receber do curto para o longo prazo.

No exercício de 2019 até o seu 3º trimestre, a elevação do ativo não circulante foi gerada, em especial, pelo registro, na conta “investimentos”, do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, ocorrida em JUL 19.

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
PASSIVO								
Circulante	1.005	20%	402	6%	546	18%	150%	-26%
Contas a pagar	691	14%	300	5%	-	0%	131%	0%
Empréstimos e financiamentos	-	0%	-	0%	-	0%	0%	0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	251	5%	17	0%	433	14%	1396%	-96%
Obrigações Fiscais	-	0%	-	0%	28	1%	0%	-100%
Dividendos a pagar	63	1%	85	1%	85	3%	-25%	0%
Passivo não circulante	478	10%	2.004	30%	552	18%	-76%	263%
Empréstimos e financiamentos	-	0%	2.004	30%	552	18%	-100%	263%
Adiantamento Futuro aumento de capital	478	10%	-	0%	-	0%	0%	0%
Patrimônio Líquido	3.499	70%	4.197	64%	1.984	64%	-17%	112%
Total do Passivo	4.982	100%	6.602	100%	3.082	100%	-25%	114%

RUBRICAS (Valores em R\$ mil)	2019 - 3º T	
	R\$	%
PASSIVO		
Circulante	10.508	28%
Contas a pagar/obrigações com partes relacionadas	3.336	9%
Empréstimos e financiamentos	6.903	18%
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	0%
Obrigações Fiscais	255	1%
Dividendos a pagar	-	0%
Passivo não circulante	25.052	66%
Empréstimos e financiamentos	24.012	63%
Adiantamento Futuro aumento de capital	1.040	3%
Patrimônio Líquido	2.378	6%
Total do Passivo	37.938	100%

3 – Passivo Circulante e Não circulante

As principais variações do passivo circulante e não circulante ocorreram principalmente em função de:

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

- (i) **Até o ano de 2016**, o método de contabilização da companhia não contemplava a segregação do patrimônio comum frente a patrimônio separado, dificultando a comparabilidade do endividamento de curso e longo prazo da companhia e das emissões de CRI e CRA.
- (ii) **No exercício de 2017**, a companhia adotou a mudança de política contábil, segregando o patrimônio comum do patrimônio separado e realizou o reconhecimento dos patrimônios separados decorrentes da adoção de regime fiduciário, retrospectivamente, no balanço patrimonial comparativo de 31/12/2016. Essa adequação trouxe maior transparência para companhia. Além disso, destacamos a) o crescimento de 193% na rubrica de “mútuo com Controladores” que contribuíram para suportar as despesas operacionais da companhia; b) A redução nas obrigações trabalhistas, fiscais e tributárias devido a transferência de headcounts para empresa terceira.
- (iii) **No exercício de 2018**, o houve redução do endividamento de longo prazo (mútuo).
- (iv) **Até o 3º trimestre de 2019**, as variações mais significativas estiveram relacionadas a elevação dos valores relacionados a emissão de valores mobiliários pela companhia (debênture) para a captação de recursos destinados a aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, cujo registro foi efetuado na conta “empréstimos e financiamentos”, existente tanto no curto, quanto no longo prazos.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

As receitas da Companhia, desde a sua constituição, são originadas da aquisição de direitos creditórios com a finalidade de lastro para emissão de e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e do agronegócio - CRA, bem como a estruturação de operações de securitização, e seus resultados acompanham os ciclos do setor e os reflexos que este recebe pela volatilidade da economia brasileira.

Entre os fatores que podem afetar de forma geral o mercado imobiliário e, conseqüentemente, o mercado de créditos imobiliários, podemos destacar como os mais importantes a conjuntura da economia brasileira, seja por desaceleração ou aquecimento, flutuações nas taxas de juros, e instabilidades políticas, dentre outros fatores.

Como em qualquer negócio financeiro, impactos podem advir do grau de interesse dos compradores de CRI ou CRA, das condições do mercado imobiliário ou do mercado de agronegócios, local ou regional, tais como o excesso de oferta que podem reduzir os ganhos da securitização.

A despeito da instabilidade econômica e política experimentada nos últimos anos, observamos com um viés positivo as expectativas de crescimento para o segmento de securitização, tanto de créditos imobiliários como de créditos do agronegócio para o médio e longo prazo.

Diante da concorrência acirrada a companhia encarou o desafio de crescimento com a aquisição de outras companhias do segmento, de forma a ter uma participação mais significativa no mercado, otimizando a estrutura de custos operacionais, de forma a obter melhor rentabilidade sobre as operações.

Em face da estrutura de vinculação de indexação entre ativos e passivos, os resultados não foram impactados por quaisquer variações materiais provenientes do lançamento de novos produtos, taxas de câmbio e inflação, ficando somente as condições de mercado como fator preponderante no resultado.

(a) Comentários sobre os resultados das operações da companhia, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016, bem como para o 3º trimestre de 2019.

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

O principal componente de geração de receitas decorre de ganhos realizados em operações de securitização de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados da receita:

Nesta atividade, o fator que mais afeta o montante de receitas auferidas é o volume de operações de securitização realizadas em cada um dos períodos. Conforme descrito no preâmbulo deste tópico, fatores como a estabilidade econômica e política e o acirramento da concorrência em períodos de menor aquecimento do mercado, podem também afetar o montante de receitas, seja pelo menor volume de securitizações em que a companhia participa, seja pela redução dos ganhos por operação.

(b) Comentários sobre variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016, bem como para o 3º trimestre de 2019.

As operações da securitizadora não estão sujeitas à efeitos significativos em seu resultado, por conta das variações de preços ou de indexadores utilizados para recomposição da capacidade de compra da moeda. A razão desta estabilidade decorre do equilíbrio entre ativos e passivos nas operações securitizadas, afetando igualmente as receitas e despesas registradas nessas operações.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Considerando isto, observa-se variações mais significativas quando há fatores macroeconômicos mais voláteis e que podem afetar a oferta e demanda de novas operações, levando, conseqüentemente a um menor volume de operações, e redução das receitas da Companhia em determinados períodos.

Como efeito também de causas macroeconômicas, a redução nos ganhos das operações em face das expectativas divergentes entre os originadores de crédito e os investidores.

Variações em taxas de câmbio não afetam os resultados da Companhia, em função de não haver operações vinculadas a moedas estrangeiras.

(c) Comentários sobre impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016, bem como para o 3º trimestre de 2019.

Conforme já dissertado nos itens a e b, tanto o resultado operacional quanto o financeiro podem ser afetados pela volatilidade da demanda e oferta em determinados períodos. No entanto, as variações de receita ou de resultado, não sofrem impactos pela variação do câmbio dado que não há exposição das operações da companhia a outras moedas que não seja o Real (R\$).

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

Não há eventos de efeitos relevantes, ocorridos nas demonstrações financeiras da companhia, além daqueles descritos nos tópicos anteriores.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis:

Nos exercícios de **2018, 2017 e 2016, bem como no 3º trimestre de 2019**, não foram promovidas quaisquer alterações significativas nas práticas contábeis que pudessem ter efeitos significativos nas demonstrações contábeis e/ou resultados da companhia.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis:

Considerando não terem sido promovidas alterações significativas nas práticas contábeis dos exercícios de **2018, 2017 e 2016, bem como no 3º trimestre de 2019**, não existem efeitos significativos a serem reportados.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor:

Com relação a ênfase referente a:

- **Transações com partes relacionadas:** Apesar de ser em montante significativo nos anos exercícios sociais **2018, 2017 e 2016, bem como no 3º trimestre de 2019**, em relação à posição patrimonial, financeira e resultados, trata-se mútuo com controladores não gerando alavancagem para a companhia.
- **Patrimônio Próprio e Separado:** Com relação a ênfase referente ao patrimônio próprio e separado, para efeito de comparabilidade há de ser considerado o montante descrito na ênfase quando comparado os exercícios de 2016 e 2017 devido ao efeito da segregação de patrimônios.
- **Informações contábeis Fiduciárias:**

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

Os CRI são certificados emitidos com vínculo em Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI, representativas de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. As CCIs são vinculadas aos CRI em regime fiduciário pleno e constituem o lastro destes certificados. Pelo regime fiduciário, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Securitizadora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores do CRI.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

Com relação à descrição de itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, com indicação:

a) dos ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

- i. Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos;
- ii. Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos;
- iii. Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços;
- iv. Contratos de construção não terminada; e
- v. Contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

A companhia – conforme evidenciado no quadro abaixo - declara a inexistência de quaisquer ativos e/ou passivos em valores materiais não evidenciados nas suas demonstrações financeiras.

Em que pese esse aspecto, destacamos a existência, nas demonstrações financeiras da companhia, em especial nas suas notas explicativas e no Informe Trimestral de Securitizadoras, disponibilizado trimestralmente ao mercado através da CVM/BOVESPA e simultaneamente no endereço de Internet da companhia, de informações acerca das operações de securitização de recebíveis que envolveram a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou do Agronegócio sujeitos ao Regime Fiduciário. Segundo esse regime, os recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio adquiridos e indicados pela securitizadora como lastro de determinada emissão se destinam exclusivamente à satisfação dos interesses dos investidores dos CRI ou dos CRA emitidos sob esse regime, mantendo-se, desta forma, apartados do patrimônio da securitizadora até que se complete a satisfação integral das obrigações vinculadas ao CRI ou CRA emitidos para o qual se constituíram como lastro.

Off-balance sheet items	Ano			
	3º T 2019	2018	2017	2016
a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem
i - Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem
ii - Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos;	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem
iii - Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços;	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem
iv - Contratos de construção não terminada; e	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem
v - Contratos de recebimentos futuros de financiamentos	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem
b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.	Não existem	Não existem	Não existem	Não existem

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

Com relação aos comentários dos diretores acerca de cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, com indicação:

- (a) De como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor;
- (b) Da natureza e o propósito da operação; e
- (c) Da natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação.

A companhia, conforme evidenciado no quadro abaixo, demonstrando inexistir itens não evidenciados nas demonstrações financeiras e tal como mencionado no item anterior, ratifica a inexistência de comentários adicionais a fazer.

Off-balance sheet items	Exercício 2018	Exercício 2017	Exercício 2016
Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor	Nada a comentar	Nada a comentar	Nada a comentar
Da natureza e o propósito da operação	Nada a comentar	Nada a comentar	Nada a comentar
Da natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação	Nada a comentar	Nada a comentar	Nada a comentar

10.8 - Plano de Negócios

Plano de negócios

Conforme mencionado nos itens anteriores, a estratégia de crescimento da Companhia se dará através de projeção do crescimento natural de suas operações e também em função de aquisições e/ou fusões de empresas de menor porte, o que traz a necessidade de contratação de pessoas qualificadas e adequação de espaço físico e equipamentos de tecnologia. Assim, os principais investimentos da Companhia podem ser caracterizados da seguinte forma:

a) Investimentos da Companhia

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Conforme mencionado no item 6.3 deste relatório, dando seguimento a estratégia iniciada em 2016 de aquisição de outras companhias, em 2017 houve a aquisição da Brasil Plural Securitizadora.

Dado que os investimentos projetados em 2016 foram implementados no decorrer de 2017, conforme tabela abaixo:

INVESTIMENTOS EM ANDAMENTO DA COMPANHIA

ITEM	DESCRIÇÃO INVESTIMENTO	VALOR (R\$)
1	Elaboração projeto arquitetônico	20.000,00
2	Mobiliário e arquivos	56.000,00
3	Pisos	10.000,00
4	Iluminação / cabeamento informática	8.000,00
5	Execução dos serviços de obra	85.000,00
6	Equipamentos informática	10.000,00
TOTAL		189.000,00

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos acima foram realizados com capital próprio dos sócios conforme mencionado no parágrafo 10.1, item “d” deste relatório.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não foram realizados desinvestimentos pela Companhia e também não há previsões de desinvestimentos futuros.

b) Investimentos em aquisições divulgadas

Não foram adquiridas plantas, equipamentos ou outros ativos que poderiam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia, ressaltando-se os investimentos mencionados no item “a-1” acima.

10.8 - Plano de Negócios

c) Novos produtos e serviços itens (i), (ii), (iii) e (iv)

Não foram realizados investimentos no desenvolvimento de novos produtos.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

11.1. Projeções divulgadas e premissas

O emissor não tem como prática divulgar projeções e estimativas

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

Conforme evidenciado no quando abaixo, dado que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções operacionais e/ou financeiras, não existem informações a serem apresentadas relacionadas ao acompanhamento e/ou alterações de projeções divulgadas, considerando os 3 últimos exercícios sociais (2018, 2017 e 2016), bem como no 3º trimestre de 2019:

	EXERCÍCIOS			
	3º trimestre 2019	2018	2017	2016
Informar quais projeções estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas:	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.
Quanto a projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções:	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.
Quanto a projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas:	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.	Não se aplica, já que a companhia não tem como prática a divulgação de projeções.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Descrição da estrutura administrativa da companhia, em conformidade com o seu estatuto social e regimento interno, com identificação:

(a) Das atribuições de cada órgão e comitê, com indicação se possuem ou não regimento interno próprio:

(a1) Atribuições do Conselho de Administração:

Além dos poderes estabelecidos em Lei, compete ao Conselho de Administração:

- I – Fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
- II – Eleição e Destituição dos Diretores da Companhia;
- III – Manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
- IV – Proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
- V – Aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;
- VI – Aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia; e
- VII – Proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

(a2) Atribuições da Diretoria:

Os membros da Diretoria têm amplos poderes de gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionem com o objeto da Companhia, segundo as diretrizes e normas determinadas pelo Conselho de Administração, podendo contrair

Empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da

Companhia.

Compete a Diretoria, o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

(b) Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

(c) Mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê e de seus membros, identificando o método utilizado:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(d) Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais:

Os membros da Diretoria têm amplos poderes de gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionem com o objeto da Companhia, segundo as diretrizes e normas determinadas pelo Conselho de Administração, podendo contrair Empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Companhia.

Compete a Diretoria, o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Jefferson Luis de Araujo Pavarin 107.148.228-92	14/09/1970 Administrador de empresas	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretor Comercial	04/09/2019 04/09/2019	3 anos Sim	0 0.00%
Juliane Effiting Matias 311.818.988-62	19/06/1983 Administradora de empresas	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretora de Operações	04/09/2019 04/09/2019	3 anos Sim	0 0.00%
José Miguel da Fonseca Rodrigues 854.308.117-34	Administrador de empresas	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretor de Distribuição	07/10/2019 07/10/2019	03 anos Sim	0 0%
Ila Alves Sym 041.045.637-30	12/01/1977 advogada	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores Diretora Juridica	04/09/2019 04/09/2019	03 anos Não	0 0.00%
Ivo Vel Kos 282.710.018-50	25/11/1977 Economista	Pertence apenas ao Conselho de Administração 20 - Presidente do Conselho de Administração	04/09/2019 04/09/2019	3 anos Sim	0 0.00%
Mauricio Pereira da Silva 126.423.118-05	01/12/1971 Economista	Pertence apenas ao Conselho de Administração 22 - Conselho de Administração (Efetivo)	04/09/2019 04/09/2019	03 anos Sim	0 0.00%
Fernando Pilha Cruz 013.106.988-80	24/05/1954 Engenheiro	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração 39 - Outros Conselheiros / Diretores Vice-Presidente do Conselho de Adm, Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores	04/09/2019 04/09/2019	3 anos Sim	0 0.00%
Experiência profissional / Critérios de Independência					
Jefferson Luis de Araujo Pavarin - 107.148.228-92					

Formado em Administração e com MBA em Desenvolvimento Imobiliário pela FUPAM (FAU-USP), atualmente exerce suas atividades profissionais como Head Brasil da área Comercial da ISEC Securitizadora, envolvendo desde a originação de negócios, sua estruturação, distribuição e posteriormente acompanhamento da gestão dos ativos junto ao mercado de capitais. Sócio da empresa TEHAR focada na geração, estruturação e contratação de negócios imobiliários e financeiros para loteamentos. Após pouco mais de 1 (um) ano de sua criação já possui em seu portfólio 3 projetos contratados, com 1.844.000m² a serem urbanizados, com 4.538 lotes e aproximadamente R\$ 262MM de VGV (Valor de Geral de Vendas). Foi durante o ano de 2013 Head Brasil da Área de Operações Estruturadas via Dívida (CRI) na XP Investimentos, com projetos prospectados em mais de R\$ 1BI. Antes de se juntar a XP, no período compreendido entre 2005 e 2013 foi Superintendente Comercial Brasil na Brazilian Securities umas das maiores Securitizadoras do país e parte do grupo BFRE, respondendo pela originação e estruturação de aproximadamente R\$ 9BI em CRIs (Performados, Não Performados, Built to Suit, Sale and Leaseback e Desimobilização), distribuição e posteriormente acompanhamento da gestão dos ativos junto aos players do mercado de capitais se incluíam na sua rotina, bem como o relacionamento com empresas de diversos segmentos, mas principalmente com empresas da Construção Civil. Atuou também como Gerente de Captação no Banco Safra entre 1997 e 2002 e em sua última gestão incrementou a carteira de investimentos de R\$ 40MM para R\$ 120MM (PF e Small Business) .

Entre o período de 2008 a 2014 lecionou no Instituto Presbiteriano Mackenzie na Pós Graduação de Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil e na FAU/USP no curso de MBA de Desenvolvimento Imobiliário.

Juliane Effting Matias - 311.818.988-62

Administradora de empresas, formada pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, Pós graduada em Controladoria pela mesma instituição com Extensão em Negócios Imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas. Iniciou suas atividades em 2004 na CIBRASEC, onde atuou nas áreas de tesouraria, contabilidade, gestão de carteiras e gestão de CRI permanecendo até 2014.

Em 2014 passou a integrar a equipe da ISEC Securitizadora S.A., na coordenação da área de Operações. De março de 2017 até então faz parte da Diretoria da ISEC Securitizadora S.A.

Declaro que, nos últimos 5 anos não fui condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial.

José Miguel da Fonseca Rodrigues - 854.308.117-34

Administrador de Empresas, formada pela Universidade Federal Fluminense (UFF/Niterói/RJ), com MBA Economia da Construção e Financiamento Imobiliário pela FIPE/USP/OEB/ABECIP e Pós-graduação e Especialização em Controladoria, ministrados pela Faculdade São Luiz e Trevisan. Iniciou suas atividades relacionadas ao mercado de securitização de recebíveis imobiliários em dezembro de 2001, na CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, tendo atuado nas áreas de contabilidade, gestão de contratos e das emissões de CRI/CRA, controladoria e controles de patrimônios separados até julho de 2019, quando passou a integrar a equipe da ISEC Securitizadora S/A, desenvolvendo as atividades de controladoria do grupo ISEC. Declarou que, nos últimos 5 anos não foi condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial. Não é membro/conselheiro independente, não sendo aplicável a descrição de critérios utilizados pelo emissor para determinar a sua independência.

Ila Alves Sym - 041.045.637-30

Formada em direito pela Universidade Mackenzie, com pós-graduação em contratos pela PUC/SP, MBA Economia da Construção e Financiamento Imobiliário pela Ordem dos Economistas e ABECIP, Especialização em Direito Imobiliário realizado pelo SECOVI e Certificação Profissional da ANBIMA - CPA 20. Hoje contabiliza mais de 15 anos de experiência no mercado de securitização de créditos imobiliários, com passagem por grandes securitizadoras do mercado, dentre outros players do mercado financeiro e de valores mobiliários.

Ivo Vel Kos - 282.710.018-50

Iniciou as atividades em 1998 na CM Capital Markets, atuando como Operador de renda fixa alocado na mesa de DI e títulos públicos da corretora, atuando até o ano 2000.

- De 2000 – 2001, atuou na Link Corretora de Valores, como Operador de renda fixa alocado na mesa de DI e títulos públicos da corretora.

- De 2001 – 2002: atuou na JP Morgan & Co, como Operador Pleno de Renda Fixa na Tesouraria Local responsável pelo caixa do banco além de operações de DI e títulos públicos e market making para fundos, empresas e outros clientes locais e posições proprietárias.

- De 2002 a 2013 atuou na Link Corretora de Valores / Banco UBS Brasil, como Sócio – Diretor Senior responsável pela área de clientes estrangeiros da corretora. Responsável por comandar uma equipe de 7 pessoas focada tanto em produtos de BMF. Responsável também pela área de captação de novos clientes estrangeiros.

- De 2013 a 2016 atuou na Itaim Asset Management, como Sócio – Fundador responsável pela montagem da Asset e pela área comercial.

Em 2016, iniciou as atividades em BGC Liquidez onde atua até presente momento como Head da área de FX e NDF da corretora.

Em 02/06/2017 assumiu o controle acionário da Nova Securitização S.A.

Declaro que, nos últimos 5 anos não fui condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial.

Maurício Pereira da Silva - 126.423.118-05

Com 28 anos de carreira no mercado financeiro e de capitais, atua como Gerente Financeiro da ISEC Securitizadora, envolvendo desde o financeiro da empresa, estruturação das emissões e demonstrações financeiras.

Anteriormente atuou nos bancos Paraná Banco (2013-2016) estruturando e gerenciando operações de Home Equity, Banco Itaú (2006-2008) estruturando produtos de investimentos, Bank Boston (1996-2006) Product Manager e Banco Safra (1990-1996) como Analista de crédito imobiliário/fundos de investimentos. No segmento de Real State atuou na Brazilian Securities na aquisição de carteiras de recebíveis imobiliários e como gerente comercial na prospecção de operações pulverizadas e estruturadas.

Graduou-se em Ciências Econômicas e MBA em Finanças Empresariais pela Fundação Getúlio Vargas.

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

Engenheiro Civil, formado pela Universidade Estadual de Campinas, Pós Graduado em Negócios Imobiliários pela Fundação Armando Alvares Penteado. Iniciou suas atividades na área de crédito imobiliário em 1980, no Banco Francês e Brasileiro, onde atuou até 1993, com a implantação da área de Crédito Imobiliário e Poupança, de produtos bancários voltados para a área imobiliária, tais como, Recon (recursos liberados do FGTS utilizados como funding nas operações de empréstimos), Gestão Imobiliária, Crédito Imobiliário e Poupança, Operações Estruturadas com captação.

Em 1993 e 1995, atuou no Banco ABN-Amro como Gerente Geral de divisão de produtos.

De 1996 a 1998 foi Diretor Adjunto de Crédito Imobiliário e Poupança e de 1988 e 1999 foi Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança no BankBoston.

Entre 1999 e Maio de 2013 foi Diretor Estatutário e de Relacionamento com Mercado (RI), atuou na Fundação e Constituição da Brazilian Securities abrangendo desde estudos de viabilidade, até a definição do Estatuto Social e seus registros nos órgãos competentes, dentre as atividades desempenhadas, há destaque para:

-Definição da estratégia da empresa e negociação com empresas terceirizadas abrangendo aspectos comerciais e jurídicos.

-Definição comercial e jurídica de convênio firmado com IIC - Interamerican Investment Corporation; Linha de US\$ 10,00 Milhões;

-Definição comercial e jurídica de convênio firmado com o BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento; Linha de US\$ 70,00 Milhões;

Relacionamento com o mercado investidor (Fundações, Bancos, Assets Management, etc), e com o mercado imobiliário incorporador e entidades ligadas ao setor.

Em Novembro de 2011 a Holding BFRE - Brazilian Finance e Real Estate foi negociada com o Banco BTG e Caixa Economica Federal pelo valor de R\$ 1,2 Bilhões.

De Maio de 2013 até a presente data atua como Sócio Diretor na Tehar Desenvolvimento Imobiliário Ltda, Start Up criada com a EHG e a TGF para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários .

Desde de março de 2016 está na Direção Executiva da ISEC Securitizadora S.A.

Declaro que, nos últimos 5 anos não fui condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Jefferson Luis de Araujo Pavarin - 107.148.228-92 N/A	
Juliane Effiting Matias - 311.818.988-62 N/A	
José Miguel da Fonseca Rodrigues - 854.308.117-34 N/A	
Ila Alves Sym - 041.045.637-30 N/A	
Ivo Vel Kos - 282.710.018-50 N/A	
Mauricio Pereira da Silva - 126.423.118-05 N/A	
Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80 N/A	

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Fernando Pilha Cruz	Outros Comitês		Presidente do Comitê	24/05/1954	30/04/2016	indeterminado
013.106.988-80	Comitê de Estruturação	Engenheiro		30/04/2016	0	25.00%

Experiência profissional / Critérios de Independência

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

Tipo de Condenação**Descrição da Condenação**

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

N/A

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		2,00		2,00
Nº de membros remunerados		1,00		1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore		139.031,00		139.031,00
Benefícios direto e indireto		0,00		0,00
Participações em comitês		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus		0,00		0,00
Participação de resultados		0,00		0,00
Participação em reuniões		0,00		0,00
Comissões		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego		0,00		0,00
Cessação do cargo		0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)		0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração		139.031,00		139.031,00

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		2,00		2,00
Nº de membros remunerados		1,00		1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore		110.355,00		110.355,00
Benefícios direto e indireto		0,00		0,00

Participações em comitês		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus		0,00		0,00
Participação de resultados		0,00		0,00
Participação em reuniões		0,00		0,00
Comissões		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego		0,00		0,00
Cessação do cargo		0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)		0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração		110.355,00		110.355,00

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2016 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		2,00		2,00
Nº de membros remunerados		1,00		1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore		110.355,00		110.355,00
Benefícios direto e indireto		0,00		0,00
Participações em comitês		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus		0,00		0,00
Participação de resultados		0,00		0,00
Participação em reuniões		0,00		0,00

Comissões		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego		0,00		0,00
Cessação do cargo		0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)		0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração		110.355,00		96.030,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Não há remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal da Companhia.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

Conforme evidenciado na tabela abaixo, em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a companhia ratifica que não foram reconhecidos valores no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão.

Desta forma, não caberia a especificação acerca do título sob os quais esses valores teriam sido atribuídos a tais indivíduos.

	Exercício 2018	Exercício 2017	Exercício 2016
Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:	0%	0%	0%

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nº de membros	2,00	2,00	2,00
Nº de membros remunerados	1,00	1,00	1,00
Valor da maior remuneração(Reais)	139.031,00	110.355,00	96.030,00
Valor da menor remuneração(Reais)	139.031,00	110.355,00	96.030,00
Valor médio da remuneração(Reais)	139.031,00	110.355,00	96.030,00

Observação

Diretoria Estatutária

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

Conforme evidenciado na tabela abaixo, não foram reconhecidas ao resultado da companhia, nos últimos três exercícios, quaisquer percentuais de remuneração referente a membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

	Exercício 2018	Exercício 2017	Exercício 2016
Percentual de Remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto	0%	0%	0%

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Isec Participações Ltda						
30.507.646/0001-20		Sim	Sim	16/08/2018		
Não						
	4.860.269	100,000%	0	0,000%	4.860.269	100,000%
OUTROS						
	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
TOTAL						
	4.860.269	100,000%	0	0,000%	4.860.269	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Isec Participações Ltda				30.507.646/0001-20		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Gabriela Vel Kos						
094.790.038-13	brasileira-SP	Sim	Não	16/08/2018		
Não						
2.191.571	45,000	0	0,000	2.191.571	45,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Ivo Vel Kos						
282.710.018-50	brasileiro-SP	Sim	Não	16/08/2018		
Não						
2.678.599	55,000	0	0,000	2.678.599	55,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Isec Participações Ltda				30.507.646/0001-20		
TOTAL						
4.870.170	100,000	0	0,000	4.870.170	100,000	

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/10/2019
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	0
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

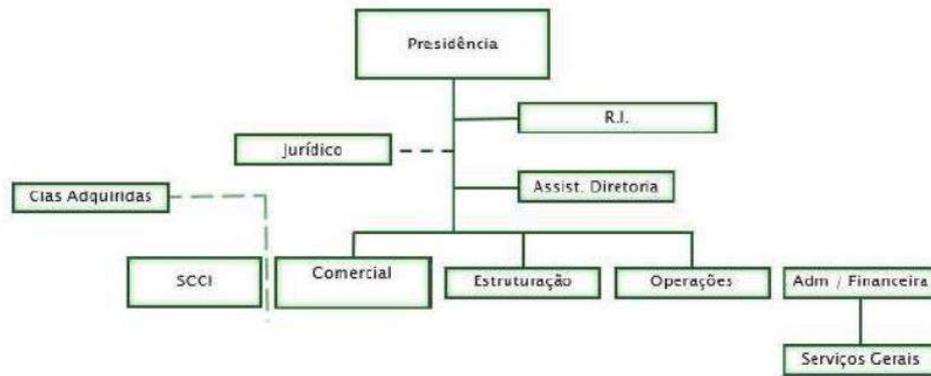
Quantidade ordinárias (Unidades)	7.671.132	100,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	7.671.132	100,000%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

1 – Organograma dos acionistas



2 - Organograma no Grupo



15.7 - Principais Operações Societárias

Descrever as principais operações societárias ocorridas no grupo que tenham tido efeito relevante para o emissor, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, indicando, quando envolver o emissor ou qualquer de suas controladas ou coligadas:

1 -

a. Evento

Aumento do Capital Social e alteração do quadro acionário da Companhia.

b. Principais condições do negócio

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

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

Em agosto de 2018 passamos por uma nova reestruturação societária, na qual 100% das ações da Companhia, foram conferidas ao capital social da Isec Participações Ltda, a qual, além de controladora, passou a ser a única acionista da Companhia.

c. Sociedades envolvidas

Isec Securitizadora.

d. Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionista com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor:

n/a

e. Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

15.7 - Principais Operações Societárias

Após a reestruturação societária, a ISEC passou a ter a ISEC Participações S.A como única acionista e controladora.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

Não há outras informações consideradas relevantes pela Companhia, além das mencionadas nos itens anteriores deste tópico.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Isec Participações Ltda	30/06/2019	1.185,05	1.185,05	1.185,05	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Beta Securitizadora S/A	30/06/2019	23.518,19	23.518,19	23.518,19	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Iservicer Serviços	30/06/2019	25.363,01	R\$ 25.363,01	R\$ 25.363,01	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Nova Securitização S/A	30/06/2019	701.604,27	R\$ 701.604,27	R\$ 701.604,27	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
ISEC Consultoria e Negócios Financeiros	30/06/2019	662,35	R\$ 662,35	R\$ 662,35	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Iserver Serviços	31/12/2018	2.138,05	R\$ 2.138,05	R\$ 2.138,05	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Nova Securitização S/A	31/12/2018	3.200,00	3.200,00	3.200,00	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
FIK Investimentos	31/12/2018	2.934,70	2.934,70	2.934,70	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Membro da administração compartilhado						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Isec Participações Ltda	31/12/2018	156,95	R\$ 156,95	R\$ 156,95	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
ISEC Consultoria e Negócios Financeiros	31/12/2018	662,35	662,35	662,35	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Iserver Serviços	31/12/2018	25.363,01	25.363,01	25.363,01	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Nova Securitização S/A	31/12/2018	572.604,27	572.604,27	572.604,27	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Iservicer Serviços	30/06/2019	2.138,05	2.138,05	2.138,05	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Nova Securitização S/A	30/06/2019	3.200,00	3.200,00	3.200,00	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa integrante do grupo						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
FIK Investimentos	30/06/2019	2.934,70	2.934,70	2.934,70	não definido	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Membro da administração compartilhado						
Objeto contrato	Pagamento por conta e ordem						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Condições específicas não previstas. A rescisão ou extinção deverá ocorrer com a quitação da dívida em aberto.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

As transações mencionadas no item 16.2 anterior (“Transações com Partes Relacionadas”) estão relacionadas a pagamentos realizados pela companhia em favor de outras empresas do grupo, ou por essas empresas em seu favor, envolvendo, em especial, gastos operacionais relacionados às atividades normais dessas empresas, cujo custo poderia ser otimizado se negociados e/ou quitados em conjunto por uma das partes.

Nesse sentido, para as transações citados no parágrafo anterior, a companhia registra (a) não ter identificado a existência de eventuais conflitos de interesse e (b) terem sido realizadas em caráter comutativo entre as condições pactuadas e, quando tiver sido o caso, com pagamento compensatório adequado.

Em complemento, a companhia registra que essas operações realizadas com partes relacionadas estão sujeitas a condições que afetariam a situação patrimonial e financeira de forma semelhante àquela que seria observada caso, de outra forma, tivessem sido realizadas com terceiros alheios à companhia, cujo objeto social se assemelhasse ao da companhia.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Não há outras informações relevantes que a companhia julgue importante mencionar que não tenham sido citadas em itens anteriores.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
30/10/2019	7.671.132,00		7.671.132	0	7.671.132
Tipo de capital	Capital Subscrito				
16/08/2018	4.860.269,00		4.860.269	0	4.860.269
Tipo de capital	Capital Integralizado				
16/08/2018	4.860.269,00		4.860.269	0	4.860.269

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/10/2019	Acionista da companhia	30/10/2019	2.810.863,00	Subscrição particular	7.671.132	0	7.671.132	1.679,00000000	1,00	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão**Forma de integralização**

a) 3.362.962 (três milhões, trezentos e sessenta e duas mil, novecentas e sessenta e duas) ações mediante a conversão de créditos de empréstimos detidos contra a Companhia no valor de R\$ 3.362.962 (três milhões, trezentos e sessenta e dois mil, novecentos e sessenta e dois reais) e b) 1.224.102 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil, cento e duas) ações mediante a capitalização de lucros da Companhia no valor de R\$ 1.224.102,00 (um milhão, duzentos e vinte e quatro mil, cento e dois reais)

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Identificação do valor mobiliário	03ª série da 01ª emissão - CRA Horita II
Data de emissão	21/06/2018
Data de vencimento	21/12/2020
Quantidade (Unidades)	4.000
Valor total (Reais)	29.961.963,90
Saldo Devedor em Aberto	29.995.342,58
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 400 e 600
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Identificação do valor mobiliário	04ª, 05ª e 06ª séries da 01ª emissão - CRA Citrus
Data de emissão	11/08/2017
Data de vencimento	25/08/2020
Quantidade (Unidades)	20.515
Valor total (Reais)	20.515.000,00
Saldo Devedor em Aberto	19.152.233,68
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 400 e 600
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	01ª série da 02ª emissão
Data de emissão	07/02/2013
Data de vencimento	07/02/2023

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Quantidade (Unidades)	110
Valor total (Reais)	33.058.895,44
Saldo Devedor em Aberto	16.842.072,42
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	02ª, 03ª e 04ª séries da 02ª emissão
Data de emissão	02/07/2013
Data de vencimento	07/09/2022
Quantidade (Unidades)	148
Valor total (Reais)	44.367.173,85
Saldo Devedor em Aberto	7.149.720,82
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	cccc

Valor mobiliário	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Identificação do valor mobiliário	01ª série da 02ª emissão - CRA Alcoeste
Data de emissão	20/09/2018
Data de vencimento	19/10/2022
Quantidade (Unidades)	70.000
Valor total (Reais)	70.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	70.159.309,01
Restrição a circulação	Sim

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 400 e 600
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	01ª e 02ª séries da 03ª emissão
Data de emissão	31/07/2014
Data de vencimento	05/08/2024
Quantidade (Unidades)	58
Valor total (Reais)	17.628.100,88
Saldo Devedor em Aberto	4.675.543,04
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	05ª série da 04ª emissão
Data de emissão	12/01/2017
Data de vencimento	12/01/2027
Quantidade (Unidades)	69.913
Valor total (Reais)	69.913.663,58
Saldo Devedor em Aberto	61.555.687,98
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Sim
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	06ª série da 04ª emissão
Data de emissão	21/03/2017
Data de vencimento	10/04/2031
Quantidade (Unidades)	1.900
Valor total (Reais)	19.675.060,03
Saldo Devedor em Aberto	18.701.754,53
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos a ICVM 479/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	07ª e 08ª séries da 04ª emissão
Data de emissão	17/07/2017
Data de vencimento	07/08/2022
Quantidade (Unidades)	362
Valor total (Reais)	18.493.737,09
Saldo Devedor em Aberto	16.910.141,98
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	10ª série da 04ª emissão

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Data de emissão	13/09/2017
Data de vencimento	13/09/2019
Quantidade (Unidades)	155
Valor total (Reais)	15.500.000,00
Saldo Devedor em Aberto	17.467.728,03
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	11ª série da 04ª emissão
Data de emissão	15/09/2017
Data de vencimento	15/09/2027
Quantidade (Unidades)	10.000
Valor total (Reais)	70.572.075,42
Saldo Devedor em Aberto	68.733.187,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	12ª série da 04ª emissão
Data de emissão	15/09/2017
Data de vencimento	05/09/2027
Quantidade (Unidades)	10.000
Valor total (Reais)	70.572.075,42

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Saldo Devedor em Aberto	68.733.187,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	13ª série da 04ª emissão
Data de emissão	15/09/2017
Data de vencimento	05/09/2024
Quantidade (Unidades)	10.000
Valor total (Reais)	28.739.829,50
Saldo Devedor em Aberto	25.958.833,30
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Identificação do valor mobiliário	01ª e 02ª série - CRA COCAL
Data de emissão	18/03/2019
Data de vencimento	14/03/2029
Quantidade (Unidades)	350.000
Valor total (Reais)	350.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	350.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª série da 01ª emissão
Data de emissão	02/01/2013
Data de vencimento	07/01/2019
Quantidade (Unidades)	10
Valor total (Reais)	3.070.272,50
Saldo Devedor em Aberto	749.619,65
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	3ª série da 01ª emissão
Data de emissão	22/05/2013
Data de vencimento	07/06/2019
Quantidade (Unidades)	49
Valor total (Reais)	14.971.561,24
Saldo Devedor em Aberto	2.140.380,98
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	5ª série da 01ª emissão

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Data de emissão	07/11/2013
Data de vencimento	07/11/2025
Quantidade (Unidades)	25
Valor total (Reais)	25.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	20.889.520,37
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	8ª série da 01ª emissão
Data de emissão	30/06/2014
Data de vencimento	05/03/2022
Quantidade (Unidades)	70
Valor total (Reais)	21.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	7.699.254,19
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	05/05/2014
Data de vencimento	01/02/2024
Quantidade (Unidades)	120
Valor total (Reais)	36.193.178,64

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Saldo Devedor em Aberto	25.530.939,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	6ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	23/07/2014
Data de vencimento	15/05/2024
Quantidade (Unidades)	29
Valor total (Reais)	8.886.361,25
Saldo Devedor em Aberto	8.897.250,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	7ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	16/09/2014
Data de vencimento	30/08/2024
Quantidade (Unidades)	23
Valor total (Reais)	24.834.283,81
Saldo Devedor em Aberto	6.578.810,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate De acordo com termo de securitização enviado para CVM

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários De acordo com termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	8ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	15/12/2014
Data de vencimento	15/05/2024
Quantidade (Unidades)	62
Valor total (Reais)	20.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	10.020.989,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	16ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	27/08/2015
Data de vencimento	05/09/2019
Quantidade (Unidades)	39
Valor total (Reais)	39.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	32.072.229,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos a ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
-------------------------	--

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Identificação do valor mobiliário	19ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	28/10/2015
Data de vencimento	20/10/2023
Quantidade (Unidades)	5.330
Valor total (Reais)	53.300.000,00
Saldo Devedor em Aberto	46.004.937,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	21ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	30/11/2015
Data de vencimento	04/12/2019
Quantidade (Unidades)	120
Valor total (Reais)	60.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	36.381.653,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	22ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	31/03/2016
Data de vencimento	20/03/2028
Quantidade (Unidades)	36

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor total (Reais)	15.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	7.219.587,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	23ª e 24ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	11/11/2016
Data de vencimento	25/11/2028
Quantidade (Unidades)	1.000
Valor total (Reais)	47.423.920,00
Saldo Devedor em Aberto	26.442.872,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	25,26ª e 27ª série da 01ª emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	05/12/2016
Data de vencimento	25/10/2022
Quantidade (Unidades)	33.492
Valor total (Reais)	128.152.300,00
Saldo Devedor em Aberto	55.829.608,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	29 ^a ,30 ^a e 31 ^a série da 01 ^a emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	28/12/2016
Data de vencimento	28/12/2019
Quantidade (Unidades)	650
Valor total (Reais)	65.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	47.113.409,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com termo de securtização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com termo de securtização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	32 ^a ,33 ^a e 34 ^a série da 01 ^a emissão - antiga SCCI incorporada pela ISEC
Data de emissão	05/02/2017
Data de vencimento	20/09/2025
Quantidade (Unidades)	421
Valor total (Reais)	65.400.640,74
Saldo Devedor em Aberto	59.021.432,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Identificação do valor mobiliário	01ª série da 01ª emissão - CRA HORITA I
Data de emissão	19/07/2017
Data de vencimento	25/06/2019
Quantidade (Unidades)	3.000
Valor total (Reais)	30.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	31.200.508,08
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 400
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

Valor mobiliário	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Identificação do valor mobiliário	02ª série da 01ª emissão - CRA Sto Angelo
Data de emissão	03/10/2017
Data de vencimento	06/10/2020
Quantidade (Unidades)	90.000
Valor total (Reais)	90.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	91.669.849,29
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 400 e 600
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para CVM

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A companhia não possui obrigações a destacar nesse campo

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

Em que pese a ampliação do seu objeto social para incluir – a partir de setembro/2016 - em suas atividades a estruturação de operações de securitização de recebíveis do agronegócio, os valores mobiliários emitidos pela companhia e objeto de negociação são constituídos basicamente pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos com lastro nos recebíveis imobiliários adquiridos.

Esses títulos são objeto de registro, negociação e custódia na B3 (CETIP/BM&FBovespa), sem limitação geográfica no território brasileiro.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A companhia não negocia em mercados estrangeiros

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não emite títulos no exterior

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

Considerando que entre as atividades previstas no objeto social consta, especialmente, àquelas voltadas a estruturação de operações de securitização de recebíveis do imobiliários e do agronegócio, os valores mobiliários emitidos pela companhia e objeto de negociação são constituídos, basicamente, pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), emitidos com lastro nos recebíveis imobiliários ou em recebíveis do agronegócio adquiridos, respectivamente.

Esses títulos, constam descritos no quadro 18.5 desse Formulário de Referência, e tem por objetivo a captação de recursos para a aquisição de recebíveis imobiliários ou do agronegócio. Além desse aspecto, são objeto de registro, negociação e custódia na B3 (CETIP/UTVM e BM&FBovespa), exclusivamente em nome do emissor e podem ser objeto de distribuição por terceiros.

Nesse sentido, como evidenciado no quadro abaixo, exceto pela emissão de debênture no valor de R\$ 32 milhões, pela ISEC com a finalidade exclusiva de captação de recursos para a quitação de parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, ocorrida em JUL 19, não existem outras ofertas públicas de distribuição de títulos e valores mobiliários de emissão da companhia que sejam objeto de distribuição por terceiros – incluindo controladores e/ou sociedades coligadas e controladas -, em nome do emissor.

	3º T 2019	Exercício 2018	Exercício 2017	Exercício 2016
Descrição das ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor:	Exceto pela emissão de debênture no valor de R\$ 32 milhões, pela ISEC Securitizadora S/A, com a finalidade exclusiva de captação de recursos para a quitação de parte do custo de aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, ocorrida em JUL 19, não ocorreram.	Não ocorreram.	Não ocorreram.	Não ocorreram.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Não há outras informações relevantes que a Companhia julgue importante mencionar que não tenham sido citadas anteriormente.