

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	9
---	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	20
---	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	45
--	----

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

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

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	5.562.985
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>5.562.985</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	45.168	41.186
1.01	Ativo Circulante	8.441	7.185
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.741	1.744
1.01.01.01	Caixa	1	0
1.01.01.02	Bancos conta movimento	86	7
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	3.654	1.737
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.009	4.214
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.009	4.214
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	3.009	4.214
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	16
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.691	1.211
1.01.08.03	Outros	1.691	1.211
1.01.08.03.02	Recebíveis Imobiliários em Carteira Própria	0	288
1.01.08.03.07	Adiantamentos concedidos	300	300
1.01.08.03.08	Valores a receber de sociedades ligadas	318	24
1.01.08.03.09	Devedores diversos	1.073	599
1.02	Ativo Não Circulante	36.727	34.001
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.206	3.154
1.02.01.07	Tributos Diferidos	4.206	3.154
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.206	3.154
1.02.02	Investimentos	31.764	29.923
1.02.02.01	Participações Societárias	31.764	29.923
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	31.764	29.923
1.02.03	Imobilizado	742	909
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	550	477
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	1.189	847
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-639	-370
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	192	432
1.02.03.02.01	Direitos de uso de imóveis - Alugados	192	432
1.02.04	Intangível	15	15
1.02.04.01	Intangíveis	15	15

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	45.168	41.186
2.01	Passivo Circulante	28.544	10.848
2.01.03	Obrigações Fiscais	133	287
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	130	286
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	52
2.01.03.01.02	Outros impostos e contribuições a recolher	130	234
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.425	8.776
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.443	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.443	0
2.01.04.02	Debêntures	3.786	8.485
2.01.04.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	3.786	8.485
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	196	291
2.01.04.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	196	291
2.01.05	Outras Obrigações	19.565	1.664
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	19.267	40
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	19.267	40
2.01.05.02	Outros	298	1.624
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63	63
2.01.05.02.06	Credores diversos	214	1.521
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	21	40
2.01.06	Provisões	421	121
2.01.06.02	Outras Provisões	421	121
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	421	121
2.02	Passivo Não Circulante	12.849	26.306
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	11.809	22.071
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.869	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	4.869	0
2.02.01.02	Debêntures	6.940	21.898
2.02.01.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	6.940	21.898
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	173
2.02.02	Outras Obrigações	1.040	4.235
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	3.195
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	3.195
2.02.02.02	Outros	1.040	1.040
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.040	1.040
2.03	Patrimônio Líquido	3.775	4.032
2.03.01	Capital Social Realizado	7.671	7.671
2.03.04	Reservas de Lucros	1.175	1.175
2.03.04.01	Reserva Legal	1.175	1.175
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5.071	-4.814

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.082	9.995	1.182	2.685
3.01.01	Receitas de Securitização de Créditos Imobiliários	4.065	9.931	1.141	2.565
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	17	64	1	-1
3.01.03	Receitas de prestação de serviços	0	0	40	121
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-47	-166	0	0
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	-10	-15	0	0
3.02.02	Despesas com aquisição de recebíveis	-37	-151	0	0
3.03	Resultado Bruto	4.035	9.829	1.182	2.685
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.829	-7.364	-1.821	-3.718
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.596	-8.752	-2.508	-4.560
3.04.02.01	Administrativas	-2.810	-7.625	-2.158	-4.052
3.04.02.03	Tributárias	-224	-558	-333	-483
3.04.02.04	Pessoal	-562	-569	-17	-25
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	10	44	356	758
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	10	44	356	758
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-88	-496	-173	-421
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-88	-496	-84	-181
3.04.05.02	Depreciação imóveis de arrendamento	0	0	-89	-240
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-155	1.840	504	505
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	206	2.465	-639	-1.033
3.06	Resultado Financeiro	-531	-3.772	-889	-898
3.06.01	Receitas Financeiras	27	131	25	26
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	27	131	25	26
3.06.02	Despesas Financeiras	-558	-3.903	-914	-924
3.06.02.02	Juros e correção monetária	-558	-3.903	-909	-909
3.06.02.03	Juros calculados sobre contrato de aluguel CPC 06	0	0	-5	-15
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-325	-1.307	-1.528	-1.931
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	38	1.050	685	810

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
3.08.01	Corrente	-3	-3	0	0
3.08.02	Diferido	41	1.053	685	810
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-287	-257	-843	-1.121
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-287	-257	-843	-1.121
3.99.01.01	ON	-0,03741	-0,0335	-0,17345	-0,23065

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-287	-257	-843	-1.121
4.03	Resultado Abrangente do Período	-287	-257	-843	-1.121

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.221	-1.153
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.003	-1.736
6.01.01.01	Lucro líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.307	-1.931
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	269	97
6.01.01.03	Resultado de participações societárias	-1.840	-505
6.01.01.04	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-1.052	-810
6.01.01.05	Reversão de outras provisões	0	1.413
6.01.01.07	Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período	-73	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.218	583
6.01.02.01	Redução (aumento) em ativos de recebíveis imobiliários	288	0
6.01.02.02	Redução em CRI emitidos e integralizados	-19	0
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros créditos	747	568
6.01.02.09	Redução (aumento) em Direitos de uso de imóveis - locação	0	30
6.01.02.10	Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos	0	-52
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	-3.234	37
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-102	-72.516
6.02.04	Adições/Baixas ao Imobilizado	-102	-312
6.02.05	Investimentos em Controladas	0	-72.204
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.320	75.098
6.03.02	Mútuo com controladores	18.933	1.050
6.03.05	Redução de capital em controladas	0	43.089
6.03.06	Obrigações por emissão de Debêntures	0	30.345
6.03.07	Contas correntes com partes relacionadas	0	52
6.03.08	Empréstimos e financiamentos	-10.345	562
6.03.09	Direitos de uso sobre imóveis alugados	-268	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.997	1.429
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.744	78
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.741	1.507

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257	0	-257
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257	0	-257
5.07	Saldos Finais	7.671	0	1.175	-5.071	0	3.775

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

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

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
7.01	Receitas	9.995	2.685
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	121
7.01.02	Outras Receitas	9.995	2.564
7.01.02.01	Operações de crédito	9.931	2.565
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	64	-1
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.522	-4.052
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.356	-4.052
7.02.04	Outros	-166	0
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-166	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.473	-1.367
7.04	Retenções	-269	-337
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-269	-97
7.04.02	Outras	0	-240
7.04.02.01	Depreciações dos direitos de uso de imóvel de arrendamento	0	-240
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.204	-1.704
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.519	1.205
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.840	505
7.06.02	Receitas Financeiras	131	26
7.06.03	Outros	-452	674
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.723	-499
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.723	-499
7.08.01	Pessoal	440	25
7.08.01.01	Remuneração Direta	399	0
7.08.01.02	Benefícios	-4	25
7.08.01.03	F.G.T.S.	35	0
7.08.01.04	Outros	10	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-363	-327
7.08.02.01	Federais	-397	-351
7.08.02.03	Municipais	34	24
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.903	924
7.08.03.01	Juros	3.903	924
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-257	-1.121
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-257	-1.121

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	39.814	46.902
1.01	Ativo Circulante	28.254	37.185
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.761	5.723
1.01.01.01	Caixa	1	0
1.01.01.02	Bancos conta movimento	177	89
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	4.583	5.634
1.01.02	Aplicações Financeiras	101	3.943
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	3.943
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	101	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.954	10.114
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.954	10.114
1.01.06.01.01	Impostos e contribuições a compensar/recuperar	8.954	10.114
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	16
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.438	17.389
1.01.08.03	Outros	14.438	17.389
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime	0	13
1.01.08.03.02	Recebíveis Imobiliários em Carteira Própria	4.639	5.656
1.01.08.03.06	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	445	5.411
1.01.08.03.08	Adiantamentos concedidos	2.855	1.152
1.01.08.03.09	Valores a receber de sociedades ligadas	318	24
1.01.08.03.10	Devedores diversos	5.193	3.943
1.01.08.03.11	Créditos Tributários	0	217
1.01.08.03.12	Imóveis adjudicados	988	973
1.02	Ativo Não Circulante	11.560	9.717
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.629	6.942
1.02.01.07	Tributos Diferidos	6.552	6.504
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.552	6.504
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.077	438
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	0	438
1.02.01.10.05	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	4.077	0
1.02.03	Imobilizado	916	2.760
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	724	2.328
1.02.03.01.01	Imobilizado	3.928	6.542
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3.204	-4.214
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	192	432
1.02.03.02.01	Direitos de uso de imóveis - Alugados	192	432
1.02.04	Intangível	15	15
1.02.04.01	Intangíveis	15	15

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	39.814	46.902
2.01	Passivo Circulante	23.190	19.759
2.01.03	Obrigações Fiscais	182	678
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	179	676
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3	52
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	176	624
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3	2
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.425	9.280
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.443	504
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.443	504
2.01.04.02	Debêntures	3.786	8.485
2.01.04.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	3.786	8.485
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	196	291
2.01.04.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	196	291
2.01.05	Outras Obrigações	13.416	8.909
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10	0
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	10	0
2.01.05.02	Outros	13.406	8.909
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	101	101
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	9.860	5
2.01.05.02.06	Credores diversos	2.430	4.711
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	1.015	637
2.01.05.02.08	Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Invest. Imobiliário	0	3.455
2.01.06	Provisões	1.167	892
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	27
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	27
2.01.06.02	Outras Provisões	1.167	865
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	1.167	865
2.02	Passivo Não Circulante	12.849	23.111
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	11.809	22.071
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.869	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	4.869	0
2.02.01.02	Debêntures	6.940	21.898
2.02.01.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	6.940	21.898
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	173
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	0	173
2.02.02	Outras Obrigações	1.040	1.040
2.02.02.02	Outros	1.040	1.040
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.040	1.040
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.775	4.032
2.03.01	Capital Social Realizado	7.671	7.671
2.03.04	Reservas de Lucros	1.175	1.175
2.03.04.01	Reserva Legal	1.175	1.175
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5.071	-4.814

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.032	14.470	4.275	11.771
3.01.01	Receita de operações	4.479	11.393	1.966	6.034
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	553	3.077	2.269	5.616
3.01.03	Receitas de prestação de serviços	0	0	40	121
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-182	-1.290	-4	-139
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	-142	-1.083	-4	-139
3.02.02	Despesas com aquisição de recebíveis	-40	-207	0	0
3.03	Resultado Bruto	4.850	13.180	4.271	11.632
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.724	-9.030	-4.594	-14.107
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.705	-12.211	-4.204	-16.311
3.04.02.01	Despesas com Pessoal	-1.133	-2.410	-1.073	-6.579
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-3.327	-9.127	-2.733	-8.970
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-245	-674	-398	-762
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	89	3.749	501	1.463
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	89	294	501	1.463
3.04.04.03	Resultado na venda de bens	0	3.455	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-108	-568	-892	-1.516
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-108	-568	-803	-1.276
3.04.05.02	Depreciação imóveis de arrendamento	0	0	-89	-240
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	1	2.257
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	126	4.150	-323	-2.475
3.06	Resultado Financeiro	-506	-4.489	-722	187
3.06.01	Receitas Financeiras	52	187	192	1.111
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	50	180	157	856
3.06.01.02	Rendas de títulos de renda variável	2	7	15	235
3.06.01.03	Juros sobre Empréstimos e Mútuos	0	0	20	20
3.06.02	Despesas Financeiras	-558	-4.676	-914	-924
3.06.02.01	Despesas com juros sobre o capital próprio	0	0	0	-500

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
3.06.02.02	Reversão de Despesas com juros sobre o capital próprio	0	0	0	500
3.06.02.03	Juros e correção monetária	-558	-4.676	-909	-909
3.06.02.04	Juros calculados sobre contrato de aluguel CPC 06	0	0	-5	-15
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-380	-339	-1.045	-2.288
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	93	82	202	1.167
3.08.01	Corrente	-6	-13	0	0
3.08.02	Diferido	99	95	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-287	-257	-843	-1.121
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-287	-257	-843	-1.121
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-287	-257	-843	-1.121
3.99.01.01	ON	-0,03741	-0,0335	-0,17345	-0,23065

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-287	-257	-843	-1.121
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-287	-257	-843	-1.121
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-287	-257	-843	-1.121

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.966	21.734
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-265	-4.196
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	-339	-2.288
6.01.01.02	Resultado de participações societárias	0	-2.257
6.01.01.03	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-48	-1.078
6.01.01.04	Adição de depreciação, amortização e exaustão	371	408
6.01.01.05	Reversão de outras provisões	-27	1.010
6.01.01.06	Provisões de Crédito Revertidas no Período	0	9
6.01.01.07	Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período	-222	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.231	25.930
6.01.02.01	Redução (aumento) em ativos de recebíveis imobiliários	2.357	27.394
6.01.02.03	Redução (aumento) em Títulos a Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes	3.842	2.124
6.01.02.04	Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos	0	-476
6.01.02.05	Redução (aumento) em Imóveis Adjudicados	0	-338
6.01.02.06	Redução em CRI emitidos e integralizados	6.778	-131
6.01.02.08	Redução (aumento) em Direitos de uso de imóveis - locação	0	30
6.01.02.10	(Aumento) redução em outros créditos	-1.585	-565
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	-2.161	-2.108
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.473	-72.528
6.02.01	Adições/Baixas ao Imobilizado	1.473	-324
6.02.02	Investimentos em Controladas	0	-72.204
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-11.401	30.945
6.03.04	Contrato de mútuo com controladas	-284	0
6.03.05	Obrigações por emissão de Debêntures	0	30.345
6.03.06	Contas correntes com partes relacionadas	0	38
6.03.07	Empréstimos e financiamentos	-10.849	562
6.03.10	Direitos de uso sobre imóveis alugados	-268	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-962	-19.849
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.723	23.556
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.761	3.707

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032	0	4.032
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032	0	4.032
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257	0	-257	0	-257
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257	0	-257	0	-257
5.07	Saldos Finais	7.671	0	1.175	-5.071	0	3.775	0	3.775

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

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

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
7.01	Receitas	14.470	11.771
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	121
7.01.02	Outras Receitas	14.470	11.650
7.01.02.01	Operações de crédito	11.393	6.034
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	3.077	5.616
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.046	-9.109
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.756	-8.970
7.02.04	Outros	-1.290	-139
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-1.290	-139
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.424	2.662
7.04	Retenções	-371	-648
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-371	-408
7.04.02	Outras	0	-240
7.04.02.01	Depreciações dos direitos de uso de imóvel de arrendamento	0	-240
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.053	2.014
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.368	3.963
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	2.257
7.06.02	Receitas Financeiras	187	1.111
7.06.03	Outros	3.181	595
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.421	5.977
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.421	5.977
7.08.01	Pessoal	2.029	6.048
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.467	4.808
7.08.01.02	Benefícios	366	845
7.08.01.03	F.G.T.S.	186	364
7.08.01.04	Outros	10	31
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	973	126
7.08.02.01	Federais	880	25
7.08.02.03	Municipais	93	101
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.676	924
7.08.03.01	Juros	4.676	924
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-257	-1.121
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	500
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-257	-1.621

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### **ISEC Securitizadora S/A**

**COMPANHIA ABERTA  
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08  
NIRE 35.300.340.949**

**COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA  
3º TRIMESTRE DE 2020**

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA 3º TRIMESTRE DE 2020

#### Contexto Econômico

O cenário econômico do 3º trimestre de 2020 - e provavelmente também dos próximos meses do exercício 2020 – foi afetado significativamente pelos impactos da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), quer decorrentes da primeira ou da expectativa de uma segunda onda de infecções, influenciando tanto o ambiente econômico dos países emergentes, o Brasil incluído, quanto dos demais países da comunidade internacional.

Além dos efeitos das medidas adotadas pela quase totalidade das nações para a contenção da sua disseminação com base na linha sugerida pela Organização Mundial da Saúde (OMS), a pandemia tem provocado uma desaceleração no crescimento global, com queda nos preços das commodities, redução dos fluxos financeiros e de capitais, bem como a elevação da volatilidade nos preços dos ativos financeiros, situações que requereram das autoridades monetárias a adoção de medidas fiscais e monetárias voltadas a atenuar os efeitos junto às suas respectivas economias, cujo resultado tenderá a mitigar apenas parcialmente os efeitos observados.

No ambiente interno, como destacado pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), do BACEN, a pandemia tem afetado a economia brasileira em três frentes: a primeira, decorre de um choque de oferta derivado da interrupção das cadeias produtivas cujo impacto, no Brasil, tenderá a ser minimizado devido à sua pouca integração com as cadeias produtivas mundiais; a segunda, está relacionada a um choque nos custos de produção, como consequência da variação nos preços das commodities e de importantes ativos financeiros, os quais, por sua vez – no curto prazo – tenderá a ser deflacionária; e, o terceiro, deverá gerar uma retração na demanda interna e externa, proveniente das incertezas e das restrições impostas pela pandemia no cenário econômico global. Esse último efeito, ainda segundo a análise do COPOM, tenderá a ser bastante significativo na economia brasileira, o que teria justificado as últimas reduções na taxa básica de juros.

Tendo a pandemia causada pelo novo coronavírus sido o fator determinante das iniciativas, terminado o trimestre, praticamente todas as expectativas construídas para o exercício foram frustradas ou, no mínimo, adiadas para melhor avaliação, a partir do momento em que os sinais do seu controle puderem ser observados com maior consistência, o que parece poder vir a ocorrer a partir do 4º trimestre deste exercício.

Com isso, os principais indicadores de atividade econômica nacional que vinham mantendo uma tendência consistente de reversão, compatíveis com um processo de retomada da economia, tiveram a sua tendência de evolução igualmente frustrada. Esses indicadores, exceto os de nível inflacionário, que ainda devem se manter dentro de uma dinâmica favorável mesmo com os movimentos altistas dos últimos meses, ainda que por motivos diferentes daqueles observados anteriormente, permitiram ao Banco Central dar continuidade à alteração na estrutura de juros da economia ao levar a sua taxa básica aos seus níveis mais baixos.

Como consequência de todo esse processo, ainda que possam ser observadas melhorias significativas ao longo do 4º trimestre de 2020, as perspectivas para evolução do PIB nacional tenderão a indicar no sentido



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



de um adiamento do processo de retomada mais consistente de crescimento da atividade econômica para o próximo exercício.

Em que pese esse aspecto, no médio e longo prazos, a construção civil e, em especial, o mercado de imóveis residenciais, a exemplo do ocorrido nos últimos anos, agora com um estímulo adicional oferecido pela redução da taxa de juros da economia, deverá retomar a sua condição de um dos vetores de indução e de suporte do crescimento na economia nacional. No curto prazo, dentro de um cenário mais limitado e adequado ao contexto econômico vivido, especialmente afetado pela pandemia causada pelo COVID-19, os lançamentos de novos empreendimentos não deverão a registrar o crescimento antes esperado, contidos ainda pelo nível de ocupação, pelos salários reais e pela existência de estoques ainda elevados, entre outros fatores.

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

### Contexto Operacional

Em que pese ter se estruturado para dar continuidade ao seu plano de negócios mesmo sob os impactos das medidas restritivas de circulação adotadas para a contenção da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), no terceiro trimestre de 2020, a ISEC adquiriu recebíveis imobiliários em 10 (dez) operações, os quais viabilizaram a emissão de 10 (dez) novos CRIs, no valor total de R\$ 507,3 milhões. Em sentido semelhante, no que se refere a CRA, nesse terceiro trimestre, a ISEC adquiriu recebíveis do agronegócio em 02 (duas) operações, cuja aquisição viabilizou a emissão de 02 (duas) novos CRAs, que totalizaram um volume emitido na ordem de R\$ 100,0 milhões.

A companhia registrou, até o terceiro trimestre de 2020, um prejuízo líquido de R\$ 257 mil. Em que pese a elevação das receitas operacionais e da contenção de despesas administrativas, esse resultado foi influenciado – basicamente - pelos gastos vinculados a readequação da sua estrutura operacional à sua estratégia de atuação, bem com pelos custos relacionados ao processo de financiamento das suas atividades empresariais.

### Outras informações

#### Relacionamento com auditores independentes



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

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

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

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

-----



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 no bairro do Itaim Bibi.

A **Companhia**, constituída em 5 de março de 2007, e atualmente tem como principais objetivos sociais: (a) A aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (c) realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (d) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

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

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

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

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

As Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Companhia, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, abrangem a Companhia e suas



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

controladas, diretas e indiretas – indicadas a seguir -, sendo apresentadas de forma individual e consolidada:

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

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



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

### 2.1. Declaração de conformidade (com relação às normas IFRSs e às normas do CPC)

As Informações Financeiras Trimestrais individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que ele passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas, coligadas e joint ventures nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro International - Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB). Essas Informações Financeiras Trimestrais individuais são divulgadas em conjunto com as Informações Financeiras Trimestrais consolidadas.

As Informações Financeiras Trimestrais consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB)).

- a) **Base de mensuração** - As Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.
- b) **Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas, são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.
- c) **Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas, de acordo com as normas CPC e as normas IFRS exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

Os membros do Conselho de Administração, em 10 de novembro de 2020, aprovaram as Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 3.1. Base para consolidação

As informações contábeis da controladora e de suas controladas, estão incluídas nas Informações Financeiras Trimestrais consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir ou a retenção de riscos e benefícios deixe de ser significativa. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

Nome	Participação	
	Direta	Indireta
CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização	100,00%	00,00%

Nas Informações Financeiras Trimestrais individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

#### Transações eliminadas na consolidação

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

#### 3.2. Moeda Estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

#### 3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

#### 3.4. Instrumentos financeiros

##### 3.4.1. Ativos financeiros não derivativos

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

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ao custo amortizado. A Companhia baixa um ativo financeiro quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

##### **Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)**

De acordo com CPC48 e em conformidade com o IRFS 9, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos.

##### **Ativos financeiros registrados ao custo amortizado**

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

##### 3.4.2. Passivos financeiros não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

A Companhia tem as contas de fornecedores, obrigações com debenturistas e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

#### 3.5. Capital Social

##### **Ações ordinárias e ações preferenciais**

Ações ordinárias e ações preferenciais são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações - quando for o caso - são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

#### 3.6. Imobilizado

##### Reconhecimento e mensuração:

São mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável ("impairment") acumuladas.

##### Depreciação:

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual e é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

#### 3.7. Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

##### **Ativos financeiros**

São avaliados a cada data de apresentação, para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável.

A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

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

#### Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Companhia, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

#### 3.8. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. A Companhia não oferece benefícios de longo prazo a empregados.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar em função de serviço prestado pelo empregado.

#### 3.9. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

##### Ativos contingentes:

Não são reconhecidos nas Informações Financeiras Trimestrais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

##### Provisões para risco:

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa que possa gerar uma saída de recursos que



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

#### Passivos contingentes:

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Passivos dessa natureza não são provisionados, mas divulgados se classificados como perda possível; e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

#### **3.10. Resultado**

##### Receita operacional:

A receita operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, deságios/ágios e atualização monetária auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários, pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário e pelo resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários.

As receitas de contratos com clientes estabelecem um modelo que evidência se os critérios para a contabilização foram satisfeitos observando as seguintes etapas:

- i) A identificação do contrato com o cliente;
- ii) A identificação das obrigações de desempenho;
- iii) A determinação do preço da transação;
- iv) A alocação do preço da transação; e
- v) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando esses aspectos, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa da Companhia de receber pela contrapartida dos serviços oferecidos aos clientes.

Deste modo, o momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais das operações contratadas e/ou dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais oferecem lastro. Em condições normais, a transferência se dá na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais a Companhia não oferece qualquer garantia de retorno aos investidores. Nessa oportunidade, exceto pelas receitas operacionais que ainda serão auferidas pela Companhia ao longo do prazo da operação, as receitas já auferidas são reconhecidas e o respectivo caixa transferido.

##### Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários (receitas e despesas):

As receitas abrangem receitas de juros sobre fundos investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. As distribuições recebidas de



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento nas Informações Financeiras Trimestrais individuais.

Quando aplicável, as despesas abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros.:

#### 3.11. Despesas

A despesa operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas na Companhia quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de emissões puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

#### 3.12. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de renda e a contribuição social e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$240 no ano para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. Consideram ainda a limitação de 30% do lucro real para a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

O ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias, quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

#### 3.13. Informações por segmento



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

Em 31 de julho de 2009, a CVM, emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Companhia opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária

#### 3.14. Demonstração do valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira suplementar.

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

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC emitidas que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia em exercícios subsequentes a 30 de setembro de 2020.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas Informações Financeiras Trimestrais:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Bancos conta movimento	87	7	178	89
Fundos de investimento	22	51	22	51
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	3.632	1.686	4.561	5.407
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	-	176
<b>Total</b>	<b>3.741</b>	<b>1.744</b>	<b>4.761</b>	<b>5.723</b>

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



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, de acordo com o valor da cota dos fundos divulgado pelos Administradores, e do CDB pelo aporte histórico acrescido dos juros incorridos até a data das Informações Financeiras Trimestrais.

#### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS - Aplicações Financeiras a Valor Justo por Meio do Resultado (VJR)

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Cotas de Fundo Investimento Imobiliário (a)				3.170
Ajuste a valor justo FII (a)	_____ -	_____ -	_____ -	<u>773</u>
Total	===== -	===== -	===== -	<u><b>3.943</b></u>

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

Em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação da participação da CIBRASEC no fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, considerou-se até 31/12/2019 a existência de retenção significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de subordinação oferecido. Por esse motivo, as demonstrações financeiras do fundo foram consolidadas nas Informações Financeiras Trimestrais da Companhia daquele exercício.

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

#### 6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

Refere-se a saldo credor de impostos pagos por antecipação ou retidos nas operações da Companhia, os quais estão em fase de processos de restituição e compensação.



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Saldo credor de exercícios anteriores	2.010	3.408	7.496	7.318
Antecipações do próprio exercício	993	800	1.450	873
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos	-	3	-	1.918
Impostos recolhidos a maior	6	3	8	5
	<u>3.009</u>	<u>4.214</u>	<u>8.954</u>	<u>10.114</u>

## 7. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

### 7.1. Créditos tributários de diferenças temporárias

A Companhia possui em 30 de setembro de 2020, valores relativos a adições temporárias na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, originados a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em ativos, as quais ainda não reúnem as condições de dedutibilidade de impostos, e que totalizam o montante de R\$ 2.905, e no consolidado, R\$ 6.806. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social que totalizam R\$988 na controladora, R\$ 2.314 no consolidado.

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

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais, que permanecem registrados no exercício, em razão da verificação de prejuízo operacional decorrente de menor volume de negócios realizados no exercício de 2018, vis a vis o custo operacional da Companhia naquele ano, que estendendo-se a 2020 totalizou R\$ 3.064 no balanço da controladora e R\$ 4.084 no balanço consolidado.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
De diferenças intertemporais:				
Imposto de renda	840	726	1.815	2.690
Contribuição social	302	262	653	969
Total	<u>1.142</u>	<u>988</u>	<u>2.468</u>	<u>3.659</u>

## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
De prejuízos fiscais:				
Imposto de renda	2.253	1.593	2.924	2.172
Contribuição social	<u>811</u>	<u>573</u>	<u>1.160</u>	<u>890</u>
<b>Total</b>	<u><b>3.064</b></u>	<u><b>2.166</b></u>	<u><b>4.084</b></u>	<u><b>3.062</b></u>
Total dos créditos tributários:				
Imposto de renda	3.093	2.319	4.739	4.862
Contribuição social	<u>1.113</u>	<u>835</u>	<u>1.813</u>	<u>1.859</u>
<b>Total</b>	<u><b>4.206</b></u>	<u><b>3.154</b></u>	<u><b>6.552</b></u>	<u><b>6.721</b></u>
Expectativa de realização:				
2020	-	-	18	217
2021	514	474	815	518
2022	536	536	1.380	2.179
2023	643	643	1.358	1.764
2024	750	750	824	824
Demais	<u>1.763</u>	<u>751</u>	<u>2.157</u>	<u>1.219</u>
<b>Total</b>	<u><b>4.206</b></u>	<u><b>3.154</b></u>	<u><b>6.552</b></u>	<u><b>6.721</b></u>

#### 8. DIREITOS DE USO DE IMÓVEIS ALUGADOS

Em cumprimento ao disposto no CPC-06, a Companhia registrou em 01 de janeiro de 2019, ou seja, no ano de adoção do pronunciamento, os direitos de uso sobre imóvel decorrentes do contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 19/06/2020, em contrapartida às Obrigações por Contratos de Locação no Passivo Circulante e Não Circulante.

Adicionalmente, durante o exercício de 2019, a companhia celebrou novo contrato de locação para ampliação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 31/07/2022.

A metodologia para o registro do valor justo dos referidos direitos levou em consideração a taxa média de mercado, de 4.91% a.a., para a remuneração de locação para imóveis similares, sem considerar componentes de inflação, uma vez que os contratos preveem atualização anual por índice geral de preços, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação.

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



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado
	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2020</u>
Amortização	215	347	215
Despesas Financeiras	<u>8</u>	<u>14</u>	<u>8</u>
	<b><u>223</u></b>	<b><u>361</u></b>	<b><u>223</u></b>

#### 9. DEVEDORES DIVERSOS

Está composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Rendas a receber	27	20	1.796	1.939
Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos	443	450	1.239	1.412
Custos a serem reembolsados de CETIP	281	91	281	-
Depósitos em garantia	-	-	448	436
Outros valores a receber	<u>322</u>	<u>38</u>	<u>1.429</u>	<u>156</u>
	<b><u>1.073</u></b>	<b><u>599</u></b>	<b><u>5.193</u></b>	<b><u>3.943</u></b>

#### 10. INVESTIMENTOS - Participação em Controladas nas Informações Financeiras Trimestrais Individuais

##### Investimento direto

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

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

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

#### Investimento direto

Cibrasec Cia Brasileira de Securitização	30/09/2020	31/12/2019
Nº de ações/cotas emitidas	66.003	66.003
Ativo	45.661	35.088
Passivo	13.897	5.165
Patrimônio líquido (Ajustado)	31.764	29.923
Resultado líquido	1.840	(1.448)
Resultado líquido por ação/cota	27,87752	(21,93839)
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não
Valor do investimento	31.764	29.923

#### Investimento indireto

Forma de constituição	30/09/2020		Total
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-
Ativo	938	172	1.110
Passivo	27	18	45
Patrimônio líquido (Ajustado)	911	154	1.065
Resultado líquido	(34)	100	66
Resultado líquido por ação/cota	(0,015)	10,000	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-
Valor do investimento	911	154	1.065

Forma de constituição	31/12/2019			Total	Cibrasec Crédito Imobiliários FII	Total
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	Total			
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-	-	46.150	-
Ativo	990	63	1.053	1.053	4.494	4.996
Passivo	45	9	54	54	4.494	3.997
Patrimônio líquido (Ajustado)	945	54	999	999	-	999
Lucro líquido	188	127	315	315	-	315
Lucro líquido por ação/cota	0,09	12,73	-	-	-	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	-	Não	-
Valor do investimento	945	54	999	999	-	999



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

#### 11. IMOBILIZADO

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado:

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Imóveis para venda	4	-	-	-	2.956
Instalações e gastos em imóveis	10	694	426	694	426
Móveis e utensílios	10	310	288	698	664
Equipamentos de comunicação	20	4	4	80	80
Sistema de processamento de dados	20	181	129	2.423	2.383
Outros	20	-	-	33	33
Subtotal		<u>1.189</u>	<u>847</u>	<u>3.928</u>	<u>6.542</u>
Depreciação acumulada		<u>(639)</u>	<u>(370)</u>	<u>(3.204)</u>	<u>(4.214)</u>
<b>Total</b>		<u><b>550</b></u>	<u><b>477</b></u>	<u><b>724</b></u>	<u><b>2.328</b></u>

#### 12. OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS

A companhia realizou no trimestre a contratação de duas operações de capital de giro nos Bancos Itau e Bradesco e uma conta garantida no Banco Santander, cujas características são:

Instituição / Instituição	30/09/2020			
	BRDESCO	ITAU	SANTANDER	TOTAL
Montante	8.000	1.200	-	<b>9.200</b>
Taxa	9.7996%	9.7996%	-	
Prazo	2 anos	4 anos	-	
Amortização	Anual	Trimestral	-	-
Saldo na data do balanço	8.105	1.208	-	<b>9.313</b>

#### 13. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES

A companhia realizou em 12 de julho de 2019 a sua primeira emissão de debêntures simples, no montante de R\$ 32.000, com prazo de 48 meses, nos quais foram considerados os 06 primeiros meses com pagamento apenas de juros e 42 meses subsequentes sujeitos a juros e

## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

amortização, com vencimento da última parcela em 12 de julho de 2023. Essa emissão está sujeita a correção por 100% da variação acumulada das taxas médias DI, acrescida de juros de 5,50% ao ano (base de 252 dias úteis).

O saldo de despesas antecipadas, no montante de R\$ 1.328, é composto pelo pagamento dos serviços de estruturação financeira necessários para a emissão das debêntures, cujo investimento inicial fora de R\$ 2.140, que está sendo amortizado pelo prazo de vencimento da operação, e apresentado em conta redutora da dívida.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Debêntures emitidas	32.000	32.000	32.000	32.000
Juros e atualização	3.753	1.528	3.753	1.528
Amortização	(23.699)	(1.454)	(23.699)	(1.454)
Despesas antecipadas	<u>(1.328)</u>	<u>(1.691)</u>	<u>(1.328)</u>	<u>(1.691)</u>
	<b><u>10.726</u></b>	<b><u>30.383</u></b>	<b><u>10.726</u></b>	<b><u>30.383</u></b>

#### 14. PROVISÃO PARA PAGAMENTOS A EFETUAR

##### 14.1 Fornecedores

Referem-se a provisões por serviços a pagar referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no terceiro trimestre de 2020.

#### 15. ARRENDAMENTOS A PAGAR – IMÓVEIS ALUGADOS

Conforme descrito na nota 8, refere-se aos compromissos por contratos de locação do imóvel da sede da companhia, no montante de R\$ 250.

#### 16. CREDORES DIVERSOS

Refere-se a valores retidos para pagamento da venda de participação acionária, no montante de R\$ 25 na controladora e no consolidado (R\$ 1.435 em 31/12/2019), valores retidos a título de fundo de despesas no montante de R\$ 52, e outros na controladora no montante de R\$ 137 (em 31/12/2019, R\$ 86), e no consolidado no montante de R\$ 326, bem como valores recebidos de parcelas de recebíveis em processo de baixa, somente no consolidado, no montante de R\$ 2.104.



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

#### 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO DO PERÍODO

O Capital Social está representado por 7.671.132 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 30 de setembro de 2020.

O resultado do período findo em 30 de setembro de 2020, um prejuízo de R\$ 257 (no trimestre, prejuízo de R\$ 287), dividido pela média ponderada das ações no mesmo período, que é de 7.671.132 ações, representou um prejuízo de R\$ 0,03350 por ação ( no terceiro trimestre, prejuízo de R\$ 0,03741 por ação).

#### 18. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO DO PERÍODO

##### 18.1 Receitas de Securitização

Decorre das rendas para a realização de operações de securitização, bem como as rendas de gestão dos patrimônios em separado do período, que estão sendo apresentadas deduzidas dos impostos diretos da operação.

##### 18.2 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>30/09/2020</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>30/09/2020</u>
Serviços de terceiros	220	182	494
Comunicações	5	-	64
Processamento de dados	112	-	449
Serviços técnicos especializados	6.007	1.412	6.272
Aluguéis e condomínios	79	31	156
Publicações e publicidade	113	25	197
Tarifas de serviços bancários e financeiros	325	27	615
Materiais de consumo	15	17	21
Outras	<u>749</u>	<u>200</u>	<u>859</u>
Total	<u><b>7.625</b></u>	<u><b>1.894</b></u>	<u><b>9.127</b></u>



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

#### 18.3 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Descrição	Controladora		Consolidado
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020
Depreciação e Amortização	(510)	(336)	(582)
Resultado na venda de bens	-	-	3.455
Reversão (despesas) de Provisões	-	-	-
Outras	58	(1)	308
Total	<u>(452)</u>	<u>(337)</u>	<u>3.181</u>

#### 18.4 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora		Consolidado
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.307)	402	(339)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	445	137	115
Efeito sobre equivalência patrimonial	625	-	-
Outros ajustes	<u>(20)</u>	<u>(12)</u>	<u>(33)</u>
Imposto de renda e contribuição social do período	<u>1.050</u>	<u>125</u>	<u>82</u>

#### 19. VALORIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro de 2020, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Títulos e valores mobiliários:** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço;

#### 20. PARTES RELACIONADAS

- a) Transações com partes relacionadas



## Notas Explicativas



### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Partes Relacionadas ativo</b>				
Pagamentos a ressarcir de controlador	207	18	207	18
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	<u>111</u>	<u>6</u>	<u>111</u>	<u>6</u>
	<u>318</u>	<u>24</u>	<u>318</u>	<u>24</u>

(i) refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem de empresas ligadas que serão ressarcidos no próximo trimestre.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Partes Relacionadas passivo</b>				
Valores a pagar a coligadas (i)	28	40	42	40
Valores a pagar a coligadas (ii)	<u>19.267</u>	<u>3.195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>19.267</u>	<u>3.235</u>	<u>42</u>	<u>40</u>

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

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

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

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não houve remuneração dos administradores da Companhia.

## 21. DEMANDAS JUDICIAIS

A Companhia não possui demandas judiciais no período findo em 30 de setembro de 2020.



## Notas Explicativas



### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020** (Em milhares de reais - R\$)

#### **22. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRA, EMITIDOS EM REGIME FIDUCIÁRIO.**

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

Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as Informações Financeiras Trimestrais vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquelas datas.

Em 30 de setembro de 2020, a companhia era responsável pela emissão de R\$ 8.933.220 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) no balanço individual e R\$ 25.555.974 no balanço consolidado.

#### **23. DIVULGAÇÃO DE EVENTOS SUBSEQUENTES**

Até o momento da aprovação das demonstrações financeiras não foram identificados eventos subsequentes relevantes ocorridos após a sua data base.

#### **24. DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE A PUBLICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 10 de novembro de 2020.

\*\*\*



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

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos Administradores da

ISEC SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

## Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da ISEC SECURITIZADORA S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

## Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

## Ênfase - Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa número 20 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 30 de setembro de 2020 valores a receber com partes relacionadas no montante de R\$ 318; e valores a pagar com partes relacionadas de R\$19.267 nas demonstrações financeiras individuais e R\$ 42 nas demonstrações financeiras consolidadas, cujos montantes são significativos em relação à sua posição patrimonial e financeira e aos resultados de suas operações. As demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto e nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto. Nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 conteve a mesma ênfase.

## Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período três meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto SP, 10 de novembro de 2020.

BLB Auditores Independentes  
CRC 2SP023165/O-2

Rodrigo Garcia Giroldo  
CRC 1SP222658/O-9

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### **DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Eu, Daniel Magalhães, declaro que:

Revisei este relatório das informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, da ISEC Securitizadora e baseado na revisão e conhecimento dos eventos subsequentes, concordo que tais informações trimestrais, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondente ao período apresentado.

São Paulo/SP, 10 de Novembro de 2020.

Daniel Magalhães  
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

### **DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE CONTROLADORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Eu, José Miguel Rodrigues, declaro que:

Revisei este relatório das informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, da ISEC Securitizadora e baseado na revisão e conhecimento dos eventos subsequentes, concordo que tais informações trimestrais, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondente ao período apresentado.

São Paulo/SP, 10 de Novembro de 2020.

José Miguel Rodrigues  
Diretor de Controladoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

### **DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES**

Eu, Daniel Magalhães, declaro que:

Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordo com as conclusões expressas no relatório elaborado pela BLB Auditores Independentes, relativos ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 10 de Novembro de 2020.

Daniel Magalhães  
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

### **DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE CONTROLADORIA SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES**

Eu, José Miguel Rodrigues, declaro que:

Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordo com as conclusões expressas no relatório elaborado pela BLB Auditores Independentes, relativos ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 10 de Novembro de 2020.

José Miguel Rodrigues