



Isec Securitizadora S.A.

1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

1. PARTES

EMISSORA	Isec Securitizadora S.A.
CNPJ	08.769.451/0001-08
COORDENADOR LÍDER	Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ESCRITURADOR	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	02/01/2013
DATA DE VENCIMENTO	07/01/2019
VOLUME TOTAL EMITIDO	3.010.272,54

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

QUANTIDADE DE ATIVOS	10
NÚMERO DE SÉRIES	1
ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.

3. SÉRIES

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13A0003720
DATA DE VENCIMENTO	07/01/2019
VOLUME TOTAL EMITIDO	3.010.272,54
PU NA DATA DE EMISSÃO	307.027,25
QUANTIDADE DE TÍTULOS	10
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGPM + 11,50%
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo covenants@pentagonotrustee.com.br

4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	1	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
07/01/2017	6030,42315	1545,289446
07/02/2017	6118,203024	1498,385543
07/03/2017	6213,505449	1451,878803
07/04/2017	6275,472993	1396,426139
07/05/2017	6333,488336	1339,438122
07/06/2017	6321,249335	1267,681557
07/07/2017	6319,441418	1198,803141
07/08/2017	6334,452419	1133,614073
07/09/2017	3638,011896	1068,187538
07/10/2017	4329,02973	1036,02827
07/11/2017	3398,48019	1001,246103
07/12/2017	3549,484047	972,1839434

5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
1	10	10	0	0	0	0	0	0

6. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

Alterações Estatutárias

Em AGE*, realizada em 29/04/2017, foi aprovada a alteração do parágrafo 3o e exclusão do parágrafo 4o do artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, a fim de excluir a possibilidade de representação da Companhia por dois procuradores em conjunto.

*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

Assembleias Geral de Titulares

AGT de 11/05/2017 Deliberar sobre contratação do escritório de advocacia Machado Meyer.

AGT de 24/11/2017 – (i) Aprovação da isenção da cobrança de multa e juros de mora; (ii) Redução do percentual de amortização; (ii) Exclusão do Prêmio de Amortização Extraordinária.

Fatos Relevantes

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

Fato Relevante em 02/05/2017 – Alteração do modo de divulgação dos anúncios sobre atos ou fatos relevantes da Companhia, previsto em sua Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante

Fato Relevante em 15/05/2017 – De acordo com a redação do item 4.1 “k” da CCB, lastro do CRI, da 3ª e 4ª série da 3ª emissão, a Companhia declarou antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora.

Fato Relevante em 31/08/2017 – Incorporação da Companhia ISEC BRASIL SECURITIZADORA S.A, data base 30/06/2017.

Fato Relevante em 11/10/2017 – Companhia refez as demonstrações financeiras encerradas em 31.12.2016, bem como das intermediárias correspondentes aos períodos encerrados em 31.03.2017 e 30.06.2017, relacionado ao fato da aquisição.

Fato Relevante em 18/12/2017 – Compra de 1.011.943 (hum milhão, onze mil, novecentas e quarenta e três) ações ordinárias, nominativas de emissão da Companhia representativas de 100% do capital votante e total.

7. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSORA*

Não aplicável.

8. GARANTIAS DO ATIVO

8.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

8.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo garantia@pentagonotruster.com.br*

9. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68 , §1º, b da LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 10 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 6 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 7 deste relatório
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”	Item 5 deste relatório
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 4 e 5 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”	Item 2 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”	Não aplicável
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”	Item 10 deste relatório
Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”	Item 10 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

10. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário.
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 6 e 8. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas.
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais.
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605



(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro;

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO I**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

(Informações Adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotruster.com.br)

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

CRI ISEC SECURITIZADORA S.A. (Sucessora SCCI)

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 36.193.178,64
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Liquidez.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	120
DATA DE VENCIMENTO	01/02/2024
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 9,25% a.a.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A
--------------------------	-----

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 40.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	N/A
QUANTIDADE DE TÍTULOS	80
DATA DE VENCIMENTO	15/07/2027
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 9,5931% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 3ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 130.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Hipotecas
QUANTIDADE DE TÍTULOS	416
DATA DE VENCIMENTO	29/01/2021
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	DI + 2,80% a.a.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A
--------------------------	-----

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 5ª e 6ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 30.267.000 e R\$ 8.886.361,25, respectivamente.
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
QUANTIDADE DE TÍTULOS	100 e 29, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	31/07/2017 e 15/05/2024, respectivamente
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGP-M + 9,75% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 7ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 24.834.283,81
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Liquidez, Coobrigação, Aval e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	23

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

DATA DE VENCIMENTO	30/08/2024
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGP-M + 9,50% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 8ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 20.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	62
DATA DE VENCIMENTO	15/05/2024
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 9,75% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 9ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 40.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Alienação e Promessa de Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

QUANTIDADE DE TÍTULOS	40
DATA DE VENCIMENTO	10/01/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 10% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 11ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 60.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Penhor de Ações
QUANTIDADE DE TÍTULOS	120
DATA DE VENCIMENTO	28/02/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% do DI + 2,50% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 14ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 43.235.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Promessa de Cessão Fiduciária.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	40
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 12,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 16ª e 17ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 35.000.000 e R\$ 4.000.000, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Liquidez, Aval, enação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	35 e 4, respectivamente

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

DATA DE VENCIMENTO	05/09/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	DI + 5% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 18ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 9.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e cessão Fiduciária.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	9
DATA DE VENCIMENTO	15/10/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	13,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 19ª e 20ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 37.310.000 e 15.990.000, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária de Quotas e Coobrigação da Cedente e da SPEs.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

QUANTIDADE DE TÍTULOS	3.731 e 1.599, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	20/10/2023
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGP-M + 10,60% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 21ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 60.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóvel Aracajú e Curitiba e Alienação de Quotas Hortolândia e Via Expressa
QUANTIDADE DE TÍTULOS	120
DATA DE VENCIMENTO	04/12/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	119% do DI
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 22ª

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$15.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de direitos creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança, e Fundo de Reserva.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	75
DATA DE VENCIMENTO	20/03/2028
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 12% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 29ª, 30ª e 31ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$75.457.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas,
QUANTIDADE DE TÍTULOS	11.107
DATA DE VENCIMENTO	15/10/2018, 28/12/2019 e 15/12/2026, respectivamente
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	(i) 29ª Série: 10% a.a.; (ii) 30ª Série: IPCA + 10,50% a.a.; e (iii) 31ª Série: IGP-M + 12% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

CRI ISEC SECURITIZADORA

EMISSIONA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 3.010.272,54
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Aval, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Lotes Vinculados ao Contrato de Venda – Se exercida a Opção de Transferência.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	10
DATA DE VENCIMENTO	07/01/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGPM + 11,50%
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 10.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas
QUANTIDADE DE TÍTULOS	33
DATA DE VENCIMENTO	07/01/2019

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGP-M + 9,70% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/3ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 14.971.561,24
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez e Cessão Fiduciária de Recebíveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS	49
DATA DE VENCIMENTO	07/06/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGPM + 9,20% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/4ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 16.803.415,51
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária das Unidades sem Ônus e Fundo de Reserva
QUANTIDADE DE TÍTULOS	55
DATA DE VENCIMENTO	07/03/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% do DI

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A
--------------------------	-----

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/5ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 25.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Alienação Fiduciária do Imóvel, Fundo de Reserva, Fundo de Performance de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS	25
DATA DE VENCIMENTO	07/11/2025
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGP-M + 8,00% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/6ª e 7ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 18.800.000,00 e 4.700.000,00, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Promessa de Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis (Campinas), Alienação Fiduciária de Imóveis (Vergueiro), Fiança Bancária, Aval e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

QUANTIDADE DE TÍTULOS	62 e 14, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	07/12/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	100% do DI + 2,80% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/8ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 21.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	70
DATA DE VENCIMENTO	06/03/2022
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGP-M + 12,90% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

(Informações Adicionais podem ser obtidas no(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia)

I. Fiança:

“CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

(...)

8.10 Fiança: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente constitui-se, como fiadora e principal pagadora dos Créditos Imobiliários, solidariamente com a Devedora, o fiel e pontual cumprimento das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários (“Fiança”).”

II. Aval:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

(...)

“Aval” Aval de Juan Miguel Pérez Filho, brasileiro, casado sob o regime parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.651.548 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 020.975.504-01, residente e domiciliado na Avenida Afonso Pena, nº 1.224, aptº 201, na Cidade de Natal, no Estado do Rio Grande do Norte, com a outorga uxória Sra. Luciana Mosca de Sousa Perez, brasileira, casada sob o regime parcial de bens, administradora de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 001.736.587 SSP/RN, e inscrito no CPF/MF sob o nº 045.316.264-94, residente e domiciliada na Avenida Afonso Pena, nº 1.224, aptº 201, na Cidade de Natal, no Estado do Rio Grande do Norte;, no âmbito da CCB;”

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

III. Fundo de Reserva:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

(...)

“Fundo de Reserva”: O fundo constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB em montante correspondente a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), atualizada mensalmente pelo IGP-M ou o valor equivalente 3 (três) parcelas mensais de amortização da presente da CCB, o que for maior, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI;”

IV. Fundo de Despesa:

“CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

(13.3. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas na Cláusula 13.1 acima, a Emissora deverá constituir, nos termos da CCB, um Fundo de Despesa, com recursos deduzidos do valor de desembolso do financiamento imobiliário objeto da CCB, na Conta Centralizadora, no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado mensalmente pelo IGP-M (“Volume Inicial”).

13.2.1. Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administrador da Conta Centralizadora, em: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de qualquer instituição financeira de primeira linha definida pela Emissora, (c) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras e/ou (d) letras de crédito imobiliários emitidas pelo Cedente, não sendo o Emissora responsabilizado por qualquer garantia mínima de rentabilidade.”

V. Cessão Fiduciária de Recebíveis:

“CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

(...)

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

8.2. A Cessão Fiduciária de Recebíveis tem por objeto a cessão fiduciária, pela Devedora à Emissora, dos Recebíveis Imobiliários Garantia, presentes e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pela Devedora, tão somente em relação aos lotes objeto da garantia, por meio dos Contratos de Comercialização, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.”

VI. Alienação Fiduciária de Lotes Vinculados ao Contrato de Venda – Se exercida a Opção de Transferência:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

(...)

“Alienação Fiduciária” Garantia real constituída pelos Adquirentes em favor da Devedora, por meio da qual estes transferirão, com escopo de garantia, à Devedora, a propriedade fiduciária dos Lotes vinculados aos Contratos de Venda, e que poderá ser transferida à Emissora conforme o exercício da Opção de Transferência;”

*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou do Termo de Securitização conforme aplicável.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605