



Isec Securitizadora S.A.

5ª 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	07/11/2013
DATA DE VENCIMENTO	07/11/2025
VOLUME TOTAL EMITIDO	25.000.000

**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](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

QUANTIDADE DE ATIVOS	25
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 do Empreendimento Habitacional Alvo.

### 3. SÉRIES

#### 5ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13K0072448
DATA DE VENCIMENTO	07/11/2025
VOLUME TOTAL EMITIDO	25.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	1.000.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	25
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 8,00% a.a.
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](http://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@pentagonotruster.com.br](mailto:covenants@pentagonotruster.com.br)

#### 4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	5	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
07/01/2017	8.724,98616433	6.342,42715296
07/02/2017	8.828,05574021	6.320,23761813
07/03/2017	8.941,94603811	6.303,57719596
07/04/2017	8.968,79408504	6.251,27182395
07/05/2017	9.001,87983534	6.194,47753122
07/06/2017	8.960,56197713	6.069,32567404
07/07/2017	8.933,43759406	5.955,65283217
07/08/2017	8.931,24181074	5.858,87823690
07/09/2017	8.924,44873296	5.759,87269348
07/10/2017	8.953,95499137	5.707,91786714
07/11/2017	9.053,30879587	5.676,76253697
07/12/2017	9129,387016	5629,552419

#### 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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
5	25	25	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 26/09/2017 Descumprimento da Razão de Garantia.

### **Fatos Relevantes**

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

#### **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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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 fez 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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 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) a Emissora está inadimplente com obrigações previstas no(s) documento(s) da operação, conforme detalhado ao longo deste relatório e no Anexo III abaixo.
- (iv) 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.
- (v) 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](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais.

---

### 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](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605





(vi) 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.

(vii) 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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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](http://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](http://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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

INADIMPLEMENTOS 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.
INADIMPLEMENTOS 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](http://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](http://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](http://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.
INADIMPLIMENTOS 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

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

EMISSIONA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMIÇÃO/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

EMISSIONA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



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.
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.
INADIMPLEMENTOS 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
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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

EMISSIONA	ISEC SECURITIZADORA S.A. (sucessora por incorporação da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)
EMIÇÃO/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

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

**CRI ISEC SECURITIZADORA**

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 3.010.272,54
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Aval, Fundo de Reserva, Funde 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

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/2ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 10.000.000,00

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

EMISSORA	ISEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/4ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 16.803.415,51

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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
INADIMPLETOS 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.
INADIMPLETOS 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

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

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
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.
INADIMPLEMENTOS 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.
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](http://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. Aval:**

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

(...)

“Aval” Aval no âmbito da CCB outorgado pelo Avalista;

“Avalista” EUFRÁSIO HUMBERTO DOMINGUES, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 345, Vila Leopoldina, CEP 05310-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, portador da cédula de identidade RG 15.476.264-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.943.118-25;”

#### **II. Alienação Fiduciária de Imóvel:**

“III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

1.1. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas pelo presente Contrato, a Fiduciante, na qualidade de proprietária do Imóvel, aliena fiduciariamente à Fiduciária o Imóvel, conforme descrito no Anexo I deste Contrato (“Garantia Fiduciária”).

#### **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](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

1.2. A constituição da Garantia Fiduciária, mediante a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 supra, opera-se com o registro do presente Contrato no cartório de Registro de Imóveis pertinente ao Imóvel, e subsistirá até (i) a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas; ou (ii) após a efetiva constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis e a composição integral do montante equivalente à 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor atualizado da CCB, conforme definido na Cessão Fiduciária de Recebíveis, prevista no fluxo de amortização do anexo II à CCB, o qual deverá ser atingido em até 18 (meses) contados da Data de Desembolso da CCB, independentemente da Razão de Garantia Inicial ter sido prorrogada por mais 30 (trinta) dias corridos, a exclusivo critério da Fiduciária (“Razão de Garantia Final”).”

Segundo Termo de Securitização, trata-se do imóvel de matrícula registrada sob o nº 82.892 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú – SP.

### **III. Fundo de Reserva:**

“CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

(...)

8.3. Fundo de Reserva. Quando da formalização da CCB, as partes concordam na retenção dos valores do Financiamento Imobiliário na Conta Centralizadora, por conta e ordem de Devedora, em montante correspondente à Reserva Mínima, para fazer frente às Obrigações Garantidas, tendo sido constituído o Fundo de Reserva. O valor inicial do Fundo de Reserva será deduzido, pela Emissora, do valor de desembolso do financiamento imobiliário objeto da CCB, sendo os demais valores reajustados de acordo com o fluxo de pagamento dos CRI.”

### **IV. Fundo de Performance de 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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



(...)

8.4. Fundo de Performance da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Quando da formalização da CCB, as partes concordam na retenção dos valores do Financiamento Imobiliário na Conta Centralizadora, por conta e ordem de Devedora, em montante equivalente a R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais), de modo que estes recursos serão liberados apenas quando seja atingida a Razão de Garantia Inicial, o que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias corridos, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, a exclusivo critério da Emissora. O valor do Fundo de Performance da Cessão Fiduciária de Recebíveis será deduzido, pela Emissora, do valor de desembolso do Financiamento Imobiliário objeto da CCB.”

#### **V. Cessão Fiduciária de Recebíveis:**

“CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

(...)

8.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Quando constituída, a Cessão Fiduciária de Recebíveis tem por objeto a cessão fiduciária, pela respectiva Garantidora à Emissora, dos Recebíveis Imobiliários Garantia, presentes e futuros, titulada e/ou que venha a ser titulada pela Devedora, tão somente em relação à venda dos lotes objeto da garantia, por meio dos respectivos 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.”

\*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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

**ANEXO III**

**INADIMPLEMENTOS**

---

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

- (i) Descumprimento, pela Devedora, da obrigação descrita na Assembleia Geral Extraordinária de titulares dos CRI realizada em 24/02/2014, de liquidação e amortização extraordinária da CCB e conseqüentemente do CRI, nos termos do item 3.2.3 da CCB e do item 6.6 do Termo de Securitização do CRI.

Em AGT, realizada em 09/04/2018, os titulares dos CRI, tendo conhecimento do inadimplemento da Devedora de liquidar a CCB, nos termos do deliberado na AGT de 24/02/2014, deliberou por não exercer, neste momento, o seu direito de declarar, ou não, o vencimento antecipado da CCB, ficando a assembleia suspensa pelo período de mais 30 (trinta) dias, para análise de proposta apresentada pela Devedora, devendo ser reaberta em 09/05/2018.

---

---

**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](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605