

Patrimônio Separado da 1ª emissão  
Série 31ª – IF Nº 19B0177968

Demonstrações Contábeis para o exercício findo em  
30 de setembro de 2020

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da 1ª emissão - Série 31ª – IF Nº 19B0177968

São Paulo – SP

## Opinião com ressalva



Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da **1ª emissão - Série 31ª – IF Nº 19B0177968** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Isec Securitizadora S.A.** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos sobre os valores correspondentes do assunto descrito na seção a seguir intitulada de “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2020 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 2.

## Base para opinião com ressalva



Em 30 de setembro de 2020, o Patrimônio Separado da Patrimônio Separado da **1ª emissão - Série 31ª – IF Nº 19B0177968** possuía direitos creditórios – recebíveis imobiliários com regime fiduciário – no montante de R\$ 94.428 mil, dos quais R\$ 4.515 mil se encontram em atraso, conforme demonstrado na nota explicativa 4 b. Em função da incerteza relacionada ao montante e ao tempo para realização do referido recebível, não nos foi possível avaliar utilizando procedimentos usuais de auditoria, o valor de recuperação desses direitos creditórios na data-base de 30 de setembro de 2020, considerando a expectativa de perda futura.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos

relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

## Principais assuntos de auditoria



Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### 1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 3 e 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	<p>Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.</li><li>Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2018, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.</p>

## Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis



A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis



Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições

futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto SP, 17 de novembro de 2020.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA SÉRIE 31ª – IF Nº 19B0177968  
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 2019  
(Em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>10.376</u></b>	<b><u>10.943</u></b>	<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>10.376</u></b>	<b><u>10.943</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa		-	4	Captação de recursos	5	10.376	10.939
Aplicações financeiras de liquidez imediata		-	4	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.a	10.376	10.939
Direitos Creditórios	4	10.376	10.939	Obrigações na aquisição de recebíveis	6	-	4
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4.b	10.376	10.939	Valores retidos com regime fiduciário		-	4
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>84.052</u></b>	<b><u>95.567</u></b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>84.052</u></b>	<b><u>95.567</u></b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b><u>84.052</u></b>	<b><u>95.567</u></b>	Captação de recursos	5	84.052	95.567
Direitos Creditórios	4	84.052	95.567	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.a	84.052	95.567
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4.b	84.052	95.567				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u>94.428</u></b>	<b><u>106.510</u></b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b><u>94.428</u></b>	<b><u>106.510</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA SÉRIE 31ª – IF Nº 19B0177968  
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 2019  
(Em milhares de Reais)

---

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Direitos creditórios	4.569	5.716
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>	<b>4.569</b>	<b>5.716</b>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Captação no mercado	(4.569)	(5.716)
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>	<b>(4.569)</b>	<b>(5.716)</b>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Resultado financeiro	-	38
Outras despesas operacionais	-	(38)
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA SÉRIE 31ª – IF Nº 19B0177968  
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 2019  
(Em milhares de Reais)

---

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO NO PERÍODO - método direto</b>		
<b>ENTRADAS DE CAIXA</b>		
(+) Integralização dos CRI	-	109.289
(+) Recebimento de direitos creditórios	17.324	8.500
(+) Outros recebimentos	4	3.561
(+) Outras entradas	-	21
<b>Total das entradas de caixa</b>	<b>17.328</b>	<b>121.371</b>
<b>SAIDAS DE CAIXA</b>		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(17.305)	(8.500)
Amortização do principal	(11.912)	(3.807)
Juros	(5.393)	(4.693)
(-) Pagamento de despesas	(23)	(42)
(-) Aquisição de novos direitos creditórios	-	(112.825)
(-) Outros pagamentos	(4)	-
<b>Total das saídas de caixa</b>	<b>(17.332)</b>	<b>(121.367)</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	4	-
No fim do exercício	-	4
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A (“Emissora”), sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A a partir de 30 de outubro de 2019, é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar - Conj.215.

A Emissora iniciou suas atividades em 05 de março de 2007 e tem como objeto social a prática de operações de: (a) a securitização de financiamentos imobiliários e de créditos oriundos de operações imobiliárias ou do agronegócio; (b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias; e (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se refere as demonstrações contábeis ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2020.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 15/02/2019 a 15/02/2029.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Cessão Fiduciária Direitos Créditorios e Aval.

### 1.1. IMPACTOS DECORRENTES DA PANDEMIA DO COVID-19

A Administração da ISEC SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), responsável pela administração do patrimônio separado destas demonstrações contábeis tem acompanhado todos os desdobramentos relacionados ao Covid-19, com monitoramento diário da situação e das orientações das autoridades Governamentais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

De acordo com os Ofícios Circulares nº 02/20 e nº 03/20 emitidos pela CVM e levando em consideração o cenário econômico e os riscos e incertezas advindos dos impactos do Covid-19, revisamos nossas estimativas contábeis relacionadas às perdas estimadas de crédito e até o momento não foram detectadas evidências que caracterizem perdas de redução ao valor recuperável das contas a receber, logo este patrimônio separado não foi afetado até o momento, em função do COVID- 19.

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

A demonstração contábil anual individual foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e conforme os requerimentos da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 17 de novembro de 2020.

**Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

**Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das informações anuais individuais 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.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício apresentado.

### a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

### b) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa e saldos positivos em conta movimento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

**c) Instrumentos financeiros**

**c.1) Ativos financeiros não derivativos**

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

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

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, 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 quando incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, 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 direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

**c.2) Passivos financeiros não derivativos**

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e suas baixas ocorrem quando têm suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

**d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)**

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

#### *Mensuração das perdas de crédito esperadas*

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos à (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

#### Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado 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.

#### **e) Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, 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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, 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 - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que 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. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de Setembro de 2020 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

**f) Resultado**

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros possam ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores 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.

Quando aplicável, as despesas financeiras 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

**g) Despesa de intermediação financeira**

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) 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.

**h) Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário**

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações contábeis dos patrimônios separados das demonstrações contábeis da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

**i) Imposto de renda e contribuição social**

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

**j) Informação por segmento**

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 contábeis 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 o Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

#### 4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário emitidas pelo RNI Negócios Imobiliários S.A., custodiados pela Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 31ª série da 1ª Emissão da Companhia, sob registro IF 19B0177968.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

**Créditos vinculados**

<b>a. por prazo de vencimento</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
i. até 30 dias	-	622
ii. de 31 a 60 dias	-	671
iii. de 61 a 90 dias	-	583
iv. de 91 a 120 dias	-	583
v. de 121 a 150 dias	10.376	671
vi. de 151 a 180 dias	-	524
vii. acima de 180 dias	84.052	102.852
<b>Total</b>	<b>94.428</b>	<b>106.506</b>

**Informação sobre a situação dos créditos vencidos dentro do lastro**

<b>b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
i. vencidos e não pagos até 30 dias	92	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	54	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	48	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	60	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	76	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	34	-
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	4.151	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

**c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:**

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

**d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

A emissão conta com garantias de Aval, Cessão fiduciária de direitos creditórios e cessão Fiduciária com condição suspensiva de direitos creditórios.

**e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:**

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

**f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:**

Em julho de 2020 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo amortização extraordinária na série 31ª no montante de R\$ 19, impactando na taxa interna de retorno (TIR) que passou de 3,4% para 3,3% ao ano, a duration não foi afetada.

Em agosto de 2020 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo amortização extraordinária na série 31ª no montante de R\$ 125, não houve alteração na taxa interna de retorno (TIR), e a duration passou de 2 anos e 11 meses para 2 anos e 10 meses.

Em setembro de 2020 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo amortização extraordinária na série 31ª no montante de R\$ 52, a taxa interna de retorno (TIR) permaneceu em 3,6% a.a e a duration não foi afetada.

**g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:**

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

## 5. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

### a) Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Prazo de vencimento:	100 meses
Valor da série:	R\$94.428 (R\$ 106.506 em 30 de setembro de 2019)
Taxa de juros efetiva:	1,70% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Periodicidade de Indexação:	Anual
Cronograma de amortização:	Anual

### b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Todos os certificados são da classe sênior.

### c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Em 22 de Abril de 2020 foi realizada Assembléia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª série da 1ª emissão da Isec Securitizadora S.A. (Sucessora por Incorporação da Nova Securitização S.A, a partir de 30/10/2019), os Investidores presentes deliberaram:

- (i) por não declarar o vencimento antecipado do Contrato de Financiamento e, por consequência, dos CRI, e, considerando que nos termos da Escritura de Confissão de Dívida celebrada em 20 de fevereiro de 2020 pela Devedora, o Banco Santander S.A., entre outros (“Escritura”), as dívidas junto ao Banco Santander foram quitadas mediante dação em pagamento de alguns imóveis discriminados na Escritura, não se faz necessário deliberar sobre a prorrogação do prazo para a Devedora sanar o inadimplemento, na forma da cláusula 6.1 alínea “(h)” do Contrato de Financiamento; Deliberaram por prorrogar a suspensão da obrigação de cumprimento, pela Devedora, dos inadimplementos verificados junto ao Serasa, em razão de dívidas vencidas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

celebradas com terceiros em valor superior a R\$500.000,00, conforme cláusula 6.1 “(h)” do Contrato de Financiamento, por 180 dias, contados da presente data, encerrando-se, portanto em 19/10/2020, inclusive;

- (ii) Deliberaram por não declarar o vencimento antecipado do Contrato de Financiamento e, por consequência, dos CRI, em razão do descumprimento, pela Devedora, do reenquadramento da Razão da Garantia de Direitos Creditórios e a Razão de Direitos Creditórios, no prazo de 90 dias, contados da data de AGT 19/09/2019. Ainda, investidor representando 68,70% dos presentes aprovou a concessão de prazo adicional de 180 dias contados da presente data para sanar referido descumprimento, encerrando-se, portanto em 19/10/2020, ressalvando que o Fundo de Liquidez foi reenquadrado conforme deliberado na AGT de 19 de setembro de 2019;
- (iii) Deliberaram por não declarar o vencimento antecipado do Contrato de Financiamento, e, por consequência, dos CRI, bem como por suspender a obrigação de reenquadramento da Razão de Garantia de Direitos Creditórios e a Razão de Direitos Creditórios, conforme cláusula 6.1 “(b)” do Contrato de Financiamento, ressalvando que o Fundo de Liquidez foi reenquadrado conforme deliberado na AGT de 19 de novembro de 2019, assim como concederam o prazo adicional de 180 dias a contar da presente data, encerrando, portanto, em 19/10/2020, para que a Devedora sane o referido inadimplemento; e
- (iv) Deliberaram por autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima.

Em 03 de Setembro de 2020 a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário da 31ª série da 1ª emissão da Isec Securitizadora S.A, enviou um comunicado ao mercado para informar a cerca da comunicação de reorganização societária que recebeu em 31 de agosto de 2020 da RNI Negócios Imobiliários S.A. (“Devedora”) e pela GV Holding S.A. (“GV Holding”) com o seguinte teor:

Os acionistas da GV Holding pretendem efetivar uma reorganização societária que envolverá:

- (i) o aumento do capital social da GV Holding com integralização em bens,
- (ii) a cisão parcial da GV Holding com incorporação do respectivo acervo cindido, composto, dentre outros ativos, por ações de emissão da Devedora, por Rodobens Corporativa S.A. (“Corporativa”), sociedade também controlada pelos acionistas da GV Holding, e
- (iii) a contribuição ao capital social da Corporativa de ações de emissão da GV Holding representativas de participação minoritária no capital social da GV Holding (“Reorganização Societária”).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

Após a efetivação da Reorganização Societária, a GV Holding deixará de deter qualquer participação societária na Devedora, e a participação então detida pela GV Holding passará a ser de titularidade da Corporativa. Entretanto, tendo em vista que a composição acionária da Corporativa é semelhante à da GV Holding, o controle indireto da Devedora permanecerá inalterado, sendo exercido pelos mesmos atuais controladores da GV Holding, quais sejam, os membros da Família Verdi. Assim, observados os termos da cláusula 4.1.13 do Termo de Securitização, não há que se falar em Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, ou necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, pois inexistirá alteração do controle acionário indireto da Devedora e da GV Holding tendo-se em vista que a Reorganização Societária acontecerá dentro do mesmo Grupo Econômico e, ao final da Reorganização Societária, os membros da Família Verdi continuarão detendo, indiretamente, mais de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação de emissão da Devedora.

## 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2020	2019
Escrituração de Cotas	Bradesco	Mensal	5	3
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Anual	14	13
Custódia	Vórtx DTVM	Anual	3	3
Taxa de Registro	Vórtx DTVM	Eventual	-	6
Custo Cetip	VX Partners	Eventual	-	10
Custo Cetip	Nova Securitização	Eventual	-	3
Taxa de Gestão	Nova Securitização	Semestral	-	3
Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	BLB Auditores	Anual	1	1

As despesas da 31ª série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários foram arcadas com recursos do Patrimônio Separado.

## 7. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

## **8. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações contábeis, dentre as quais estão consideradas as demonstrações contábeis desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora 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.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

## **9. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações contábeis de 30 de setembro de 2020, quer vinculado a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações contábeis.

## **10. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações contábeis.