



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 20ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 20.818

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

("Devedora")

no valor total de

R\$60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/CRI/2018/010

Código ISIN nº BRIMWLCRI0U9 para os CRI

A **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com escritório na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, 1º andar, CEP 30110-051, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") comunica, nesta data, nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), o início da oferta pública de distribuição ("**Oferta**") de 60.000 (sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 20ª (vigésima) série da 4ª (quarta) emissão da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.818, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seu estatuto social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.340.949, ("**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**" ou "**Securizadora**", respectivamente), todos escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão, qual seja 25 de maio de 2018 ("**Data de Emissão**"), o total de:

R\$60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

Oferta essa a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Instrução CVM 414**").

1. DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 4ª Emissão da Isec Securizadora S.A.*" ("**Prospecto Definitivo**").

2. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO

2.1. Aprovações Societárias da Emissão: A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 20ª série da 4ª Emissão de CRI da Emissora foi devidamente aprovada por deliberação na (i) reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 20 de setembro de 2016, arquivada na JUCESP em 4 de outubro de 2016, sob o nº 430.800/16-2; e (ii) reunião de diretoria da Emissora, realizada em 27 de abril de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 09 de maio de 2018, sob o nº 221.148-18-8.

2.1.1. A alienação e transferência das Debêntures e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados na reunião de sócios da **LOG SUMARÉ DELTALOG I SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Via Anhanguera, s/nº, km 114, Parque Silas Azevedo, CEP 13180-480, na Cidade de Sumaré, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.938.283/0001-21 ("**Debenturista**"), realizada em 27 de abril de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 21 de maio de 2018 sob o nº 187.532/18-7.

2.1.2. O programa de securitização referente à emissão dos CRI e a 13ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirográfaria a ser convolada na espécie com garantia real, da Devedora, para constituição do lastro dos CRI ("**Debêntures**"), foram aprovados em reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 03 de maio de 2018, arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 09 de maio de 2018, sob o nº 221.148/18-8.

3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. A Emissão encontra-se regulada no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 4ª Emissão da Isec Securizadora S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado, em 25 de maio de 2018, entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, no âmbito da Emissão ("**Agente Fiduciário**" ou "**Custodiante**", conforme o caso).

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), os quais são (i) representados pela Cédula de Crédito Imobiliário ("**CCI**") emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e o Custodiante, em 25 de maio de 2018, com a interveniência anuência da Devedora; e (ii) oriundos das Debêntures privadas emitidas pela Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 13ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfaria a ser Convolada na Espécie com*"



Garantia Real da Log Commercial Properties e Participações S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado entre a Devedora e a Debenturista em 25 de maio de 2018, com a intervenção anuência da Emissora e do Agente Fiduciário (“Créditos Imobiliários”). **4.2.** Foram emitidas 81.000 (oitenta e uma mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a Investidores (conforme definido no item 8) para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), haverá o cancelamento da Oferta e o consequente cancelamento da totalidade das Debêntures. Neste caso, os recursos provenientes das integralizações dos CRI serão devolvidos integralmente aos investidores, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis. **4.3.** Ainda, na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais), a Emissora cancelará as Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

Apresentamos a seguir um sumário da Oferta. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, os Investidores devem ler cuidadosa e atentamente todo este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo disponível pelos meios indicados neste Anúncio de Início, em especial as informações contidas na Seção “Fatores de Risco”, bem como, nas demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, também incluídos no Prospecto Definitivo. **5.1. Emissora:** Isec Securitizadora S.A. **5.2. Coordenador Líder:** INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. **5.3. Número da Série e da Emissão dos CRI objeto da Oferta:** 20ª (vigésima) série da 4ª (quarta) emissão de CRI da Emissora. A Emissão será realizada em série única. **5.4. Quantidade de CRI:** Foram emitidos 60.000 (sessenta mil) CRI, observado que: **(i)** a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); e **(ii)** que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada **(a)** em 20% (vinte por cento), excluídos os CRI emitidos em decorrência da Opção de Lote Suplementar, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”), e **(b)** em 15% (quinze por cento), excluídos os CRI emitidos em decorrência da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Suplementar”). **5.4.1.** No caso de a quantidade de CRI subscrita e integralizada seja inferior ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão resgatados e cancelados pela Emissora e os recursos provenientes das integralização dos CRI serão devolvidos aos Investidores, sem acréscimo da remuneração sobre o valor integralizado por cada um dos Titulares de CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, nos termos da Cláusula 3.22 do Termo de Securitização. **5.5. Valor Nominal Unitário:** Os CRI tem valor de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão. **5.6. Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões), observado que **(i)** a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente ao Montante Mínimo; e **(ii)** o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em 35% (trinta e cinco por cento), conforme o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar. **5.7. Distribuição Parcial:** A Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. **5.8. Remuneração:** A remuneração que será paga todo dia 15 dos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de dezembro de 2018, aos Titulares de CRI, equivale a 108% (cento e oito por cento) da variação acumulada Taxa DI, calculada a partir da Primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração” do Prospecto Definitivo. **5.9. Prazo e Data de Vencimento:** A Data de Vencimento será em 15 de junho de 2021, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, a ocorrência de eventos de vencimento antecipado ou o resgate antecipado dos CRI, conforme previstos, respectivamente, nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado”, “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado Automático e não Automático dos CRI” e “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado dos CRI” do Prospecto Definitivo. **5.10. Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração:** O pagamento do Valor Nominal Unitário devido a cada titular de CRI (“Amortização”) será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, acrescido da respectiva Remuneração, a qual será paga, todo dia 15 dos meses junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento a ser realizado em 15 de dezembro de 2018 e o último na Data do Vencimento, conforme previsto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Juros Remuneratórios” do Prospecto Preliminar. **5.11. Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária. **5.12. Local de Emissão dos CRI:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **5.13. Data de Emissão dos CRI:** A Data de Emissão foi dia 25 de maio de 2018. **5.14. Datas de Integralização:** Os CRI poderão ser subscritos nas datas indicadas na seção “Cronograma de Etapas da Oferta” do Prospecto Definitivo, mediante assinatura do respectivo boletim de subscrição, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. **5.15. Vencimento Antecipado Automático e Não Automático dos CRI:** Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, serão consideradas eventos de vencimento antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado Automático e Não Automático dos CRI” do Prospecto Definitivo (“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”). **5.16. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impropriedade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”). **5.17. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado” do Prospecto Definitivo, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora. **5.18. Tipo e Forma dos CRI:** Os CRI foram emitidos sob a forma escritural. **5.19. Assembleia Geral:** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral dos Titulares de CRI” do Prospecto Definitivo. **5.20. Ambiente de Depósito para Distribuição e Negociação:** Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição **(i)** no mercado primário por meio do MDA; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. **5.21. Forma e Procedimento de Colocação dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 414 e nos termos do Contrato de Distribuição, conforme os procedimentos previstos na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” do Prospecto Definitivo. **5.21.1.** Ainda não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, e, portanto, ainda não foram automaticamente canceladas as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas. **5.21.2.** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes e **(iii)** recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela instituição líder para tal fim. **5.21.3.** O Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora. **5.21.4.** Os Investidores indicados como público alvo deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que a tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos. **5.21.5.** O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; e **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. **5.21.5.1.** Na hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos. **5.21.6.** Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como “Período de Reserva”, o período compreendido entre os dias 14 de maio de 2018 e 8 de junho de 2018 (“Período de Reserva”), enquanto o “Período de Reserva para Pessoas Vinculadas” correspondeu ao período compreendido entre os dias 14 de maio de 2018 a 29 de maio de 2018 (“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”), restando claro, portanto, que o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas se encerrou 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva. **5.21.7.** Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” aquelas elencadas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505,



de 27 de setembro de 2011, conforme alterada. **5.21.8.** A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de pedido de reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e Instituições Participantes. **5.21.9.** Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação ou até a data de encerramento da Oferta, as Pessoas Vinculadas poderão inscrever e integralizar CRI na última Data de Integralização, independentemente de excesso de demanda.

5.22. A Oferta terá início após: **(i)** o Registro da Oferta; **(ii)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

5.22.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizou ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado. **5.22.2.** Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder realizou apresentações a potenciais Investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que as Instituições Participantes da Oferta utilizam em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400. **5.22.3.** O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 4 (quatro) meses, contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, observada o disposto na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta” do Prospecto Definitivo (“**Prazo Máximo de Colocação**”). **5.22.4.** Durante o Prazo Máximo de Colocação, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento (“**Alocação dos CRI**”): **(i)** a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada Boletim de Subscrição, assinado por cada subscritor dos CRI objeto da Oferta; **(ii)** a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que os Investidores eventualmente efetuarem o pedido de reserva junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes; **(iii)** caso os Boletins de Subscrição sejam enviados pelas Instituições Participantes via sistema operacionalizado pela B3 por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; **(iv)** caso um Investidor subscrisse CRI por meio do preenchimento de mais de um Boletim de Subscrição dos CRI, os respectivos Boletins de Subscrição serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição; **(v)** o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso; e **(vi)** exceto pelas Pessoas Vinculadas alocadas na Primeira Data de Integralização, conforme Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, a Alocação dos CRI para as Pessoas Vinculadas somente ocorrerá na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, na qual serão enviados todos os Boletins de Subscrição de Pessoas Vinculadas pelas Instituições Participantes, via sistema operacionalizado pela B3, por meio de arquivo eletrônico. **5.22.5.** Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização (conforme abaixo definido), sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição. **5.22.6.** O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada. **5.22.7.** A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora. **5.22.8.** A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta. **5.22.9.** A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta. **5.22.10.** A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; **(iii)** a qualquer tempo após a Data Limite, a critério do Coordenador Líder, observado o Montante Mínimo. **5.22.11.** Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400. **5.22.12.** A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, nas datas indicadas na seção “Cronograma” deste Anúncio de Início, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção “Planos de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta” do Prospecto Definitivo. **5.22.13.** A Primeira Data de Integralização, está prevista para 15 de junho de 2018, será destinada para a alocação dos Investidores que tenham realizado reservas durante o Período de Reservas. **5.22.14.** As demais datas de integralização, conforme descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Cronograma de Etapas da Oferta” do Prospecto Definitivo serão destinadas aos Investidores que aderirem à Oferta após o encerramento do Período de Reservas, conforme a demanda pelos CRI, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta” do Prospecto Definitivo. **5.22.15.** Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação. **5.22.16.** A eventual colocação dos CRI oriundos do exercício total ou parcial de Opção de Lote Adicional e/ou de Opção de Lote Suplementar será conduzida sob o regime de melhores esforços. **5.23. Preço de Integralização e Forma de Integralização:** Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário (“**Primeira Data de Integralização**”); e **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”). **5.23.1.** Os CRI poderão ser subscritos por Investidores durante todo o Prazo Máximo de Colocação, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, devendo o Investidor que houver subscrito o CRI integralizá-lo pelo preço de integralização determinado na Cláusula 4.4. do Termo de Securitização. **5.23.2.** A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora. **5.23.3.** Para fins exclusivos de cálculo da Remuneração, será considerada “Data de Integralização” o Dia Útil em que for efetivada a subscrição e integralização dos CRI, pelo Investidor. **5.24. Participantes Especiais:** O Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão (cada, um “**Termo de Adesão**”) entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (“**Instituições Participantes**”). **5.25. Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Valor de Aquisição em contrapartida à alienação dos Créditos Imobiliários. **5.25.1.** O Valor de Aquisição será utilizado para a integralização das Debêntures, na forma prevista no Contrato de Aquisição e Transferência. **5.25.2.** Os recursos captados pela Devedora com as Debêntures serão destinados para financiamento de construções imobiliárias atualmente desenvolvidas pela Devedora e por empresas controladas pela Devedora, especificadas no Anexo X do Termo de Securitização. **5.26. Vantagens e Restrições dos CRI:** Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

6. GARANTIAS

6.1. Os CRI não possuem garantia, real, pessoal ou fluante, contudo possuirão garantia real quando do aditamento da CCI. As Debêntures contarão, após seu aditamento, com garantia real, qual seja a garantia constituída através do Contrato de Alienação Fiduciária, observado o Aperfeiçoamento da Garantia que deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da colocação do Montante Mínimo, que será transferida à CCI através do aditamento mencionado. Desta forma, após os respectivos registros, averbações ou prenotações, conforme aplicável, os CRI contarão com garantia real. **6.1.1.** Tendo em vista que a Emissora **(i)** celebrou, em 25 de maio de 2018, a CCI, que originou o referido título, e **(ii)** a CCI está representada pelos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, será celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da convalidação da Garantia prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, um aditamento à CCI, para fins de transferir a Garantia oriunda das Debêntures, para a CCI. As Partes, desde já, comprometem-se: **(i)** a praticar todo e qualquer ato necessário para que a Garantia seja transferida à CCI e, **(ii)** autorizam o(s) Registro(s) de Imóveis competente(s) a promover todo e qualquer ato para formalizar a referida transferência. **6.1.2.** Nos termos da Cláusula 9.11 do Contrato de Aquisição, a Emissora, a Devedora e a Debiturista, de comum acordo e desde a data de assinatura do Contrato de Aquisição, autorizam o(s) Registro(s) de Imóveis competente(s) a registrar, averbar ou prenotar, conforme aplicável, o Contrato de Aquisição no respectivo Registro de Imóvel, **(i)** caso ocorra o aditamento previsto na cláusula 4.1.10.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou **(ii)** caso ocorra quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 6 deste Termo de Securitização. Fica estabelecido que todas as despesas e custas relacionadas ao Registro do Contrato deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado. **6.1.3.** Nos termos da Cláusula 1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária, a celebração do referido contrato ocorrerá na data em que for celebrado a Escritura de Emissão de Debêntures, ou em até 10 (dez) dias a contar da colocação do Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, e posteriormente, como requisitos da garantia, deverá ser cumprida a totalidade dos requisitos a seguir: **(i)** quitação das Dívidas Existentes; **(ii)** protocolo do termo de quitação das Dívidas Existentes no respectivo Oficial de Registro de Imóveis e liberação das garantias sobre os Imóveis; e **(iii)** colocação do Montante Mínimo dos CRI, observado as Cláusulas 3.4.3 e 3.4.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. **6.1.4.** Nos termos



da Cláusula 1.4 do Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora promoverá o registro do Contrato de Alienação Fiduciária com a averbação da Garantia na matrícula de cada imóvel, nos prazos previstos na cláusula 3.5 do Contrato de Alienação Fiduciária. **6.1.5.** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emitente, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

7. CRONOGRAMA

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Divulgação do Anúncio de Início	14/06/18
2	Primeira Data de Integralização. Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI ⁽³⁾	15/06/18
3	Fim do Período de Subscrição e Integralização dos CRI	11/10/18
4	Data Máxima para o Exercício da Opção de Lote Suplementar	11/10/18
5	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	11/10/18
6	Data de Início de Negociação dos CRI na B3 - segmento CETIP ⁽⁶⁾ Fim do Período de Subscrição e Integralização dos CRI ⁽⁶⁾	11/10/18
7	Data Máxima para Comunicação do exercício da Opção de Lote Suplementar ⁽⁴⁾	11/10/18

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicado à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽³⁾ Os CRI serão subscritos e integralizados durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽⁴⁾ Comunicação a ser realizada nos termos do parágrafo único do artigo 24 da Instrução CVM 400. A referida comunicação poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽⁵⁾ A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽⁶⁾ O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

8. PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

8.1. Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 9º-B e 9º-C da Instrução CVM 539, existindo reservas antecipadas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos e sem necessidade de depósito em dinheiro do montante reservado ("Investidores" ou "Titulares de CRI").

9. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

9.1. O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento. A oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.

10. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

10.1. Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI poderão contatar o Coordenador Líder. O Coordenador Líder fornecerá todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, no endereço abaixo indicado (para os locais de acesso ao Prospecto Definitivo vide item 11 - Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo, abaixo). Neste endereço, estará disponível também, para consulta ou cópia, o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A." e o Prospecto Definitivo.

• INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, nº 7.777, 1º andar, Lourdes, CEP 30110-051, Belo Horizonte - MG

At.: Sr. Ricardo Couto

Telefone: (11) 3614-5332

E-mail: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

11. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

11.1. O Prospecto Definitivo da Oferta e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.

• INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, nº 7.777, 1º andar, Lourdes, CEP 30110-051, Belo Horizonte - MG

At.: Sr. Ricardo Couto

Telefone: (31) 3614-5332

E-mail: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

Site: <https://www.bancointer.com.br/dtvm/ofertas-publicas-renda-fixa.jsf>, neste *website* clicar em CRI Log - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. e posteriormente acessar os documentos relativos à oferta pública.



• **ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, São Paulo - SP

At.: Fernando Cruz e Juliane Effting

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br

Website: <https://www.isecsecuritizadora.com.br/emissoes> (neste website clicar em "CRI 4ª Emissão 20ª Série", depois acessar o arquivo em PDF do Prospecto Definitivo);

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP**

Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, São Paulo - SP

Site: <http://www.cetip.com.br> - neste website acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Definitivo - 20ª série da 4ª emissão" na linha Isec Securitizadora S.A.

• **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Site: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais" (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros) buscar e clicar "Isec Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Isec Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Prospecto de Distribuição Pública" referente a Oferta pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 4ª Emissão de CRI da Isec Securitizadora S.A."

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário, custodiante dos CRI e representante dos Titulares de CRI é a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"). **12.2.** Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (21) 3385-4565, fac-símile (21) 3385-4046, do website <http://www.pentagonotrustee.com.br>, ou do email: operacional@pentagonotrustee.com.br. **12.3.** Além do relacionamento decorrente da Oferta, até o momento, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante não prestam serviços de custódia de escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Instrução CVM 583, conforme descrito na Cláusula 12.11.5. do Termo de Securitização e no Relacionamento "Entre a Emissora e o Agente Fiduciário", do Prospecto Definitivo.

13. ESCRITURADOR

13.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, CEP 06029-900, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

14. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

14.1. A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 13 DE JUNHO DE 2018, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2018/010.

Data do Início da Oferta: A partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 14 de junho de 2018, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RISCO DE MERCADO", NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA

São Paulo, 14 de junho de 2018



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER

EMISSORA

interdtvm

AGENTE FIDUCIÁRIO



DEVEDORA



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

