

# Índice

## DFs Individuais

|  |   |
|--|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                              | 1 |
| Balanço Patrimonial Passivo                            | 2 |
| Demonstração do Resultado                              | 3 |
| Demonstração do Resultado Abrangente                   | 4 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa                         | 5 |
| <b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido</b> |   |
| DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016                         | 6 |
| DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015                         | 7 |
| Demonstração do Valor Adicionado                       | 8 |
| Notas Explicativas                                     | 9 |

## Pareceres e Declarações

|  |    |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                           | 26 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras            | 27 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes | 28 |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2016</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2015</b> |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1                      | Ativo Total  | 231.947.479                           | 230.991.145                              |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                     | 90.746.313                            | 65.985.451                               |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                        | 3.627.966                             | 4.395.791                                |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                               | 27.944.663                            | 24.200.181                               |
| 1.01.02.02             | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 27.944.663                            | 24.200.181                               |
| 1.01.02.02.01          | Títulos Mantidos até o Vencimento                    | 27.944.663                            | 24.200.181                               |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                     | 496.330                               | 495.544                                  |
| 1.01.03.01             | Clientes   | 10.564                                | 5.740                                    |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                              | 485.766                               | 489.804                                  |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                 | 1.418.758                             | 1.100.491                                |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                       | 1.418.758                             | 1.100.491                                |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                            | 57.258.596                            | 35.793.444                               |
| 1.01.08.03             | Outros   | 57.258.596                            | 35.793.444                               |
| 1.01.08.03.01          | Cedulas de credito imobiliario                       | 57.258.596                            | 35.793.444                               |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                 | 141.201.166                           | 165.005.694                              |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                       | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 1.02.01.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo       | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 1.02.01.01.03          | Cédula de crédito Imobiliario                        | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 1.02.03                | Imobilizado  | 74.362                                | 80.266                                   |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                              | 74.362                                | 80.266                                   |
| 1.02.04                | Intangível   | 22.856                                | 7.856                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis  | 22.856                                | 7.856                                    |
| 1.02.04.01.01          | Contrato de Concessão                                | 7.856                                 | 7.856                                    |
| 1.02.04.01.02          | Incentivos Fiscais                                   | 15.000                                | 0  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                         | <b>Trimestre Atual<br/>30/09/2016</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2015</b> |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2                      | Passivo Total                                     | 231.947.479                           | 230.991.145                              |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                | 88.641.702                            | 63.494.449                               |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                 | 470.805                               | 437.835                                  |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                                | 470.805                               | 437.835                                  |
| 2.01.01.01.01          | Obrigações fiscais e previdenciárias              | 470.805                               | 437.835                                  |
| 2.01.02                | Fornecedores                                      | 0                                     | 64.728                                   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                            | 0                                     | 64.728                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                 | 88.170.897                            | 62.991.886                               |
| 2.01.05.02             | Outros  | 88.170.897                            | 62.991.886                               |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                          | 85.103                                | 85.103                                   |
| 2.01.05.02.04          | Certificados de Recebíveis Imobiliários           | 57.258.596                            | 35.793.444                               |
| 2.01.05.02.05          | Contas a Pagar                                    | 25.477.571                            | 21.763.712                               |
| 2.01.05.02.06          | Obrigações por emissão de certificados recebíveis | 5.349.627                             | 5.349.627                                |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                            | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                 | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 2.02.02.02             | Outros  | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 2.02.02.02.03          | Certificados de Recebíveis Imobiliários           | 141.103.948                           | 164.917.572                              |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                | 2.201.829                             | 2.579.124                                |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                          | 273.205                               | 273.205                                  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                | 2.305.919                             | 2.305.919                                |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                     | 54.641                                | 54.641                                   |
| 2.03.04.02             | Reserva Estatutária                               | 2.251.278                             | 2.251.278                                |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                       | -377.295                              | 0  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/07/2016 à 30/09/2016</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2016 à 30/09/2016</b> |
|------------------------|--|--|---|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 135.407  | 599.000   |
| 3.01.01                | Receitas de Prestação de Serviços                      | 66.687   | 507.100   |
| 3.01.02                | Outras Receitas  | 68.720   | 91.900  |
| 3.03                   | Resultado Bruto  | 135.407  | 599.000   |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -1.106.187   | -3.088.500  |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -1.106.187   | -3.088.500  |
| 3.04.02.01             | Administrativas  | -855.974   | -2.331.000  |
| 3.04.02.02             | Comunicação  | -4.383   | -12.000   |
| 3.04.02.03             | Tributárias  | -14.356  | -42.000   |
| 3.04.02.04             | Pessoal  | -231.474   | -700.000  |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 0  | 0   |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -970.780   | -2.489.500  |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 664.127  | 2.112.000   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 9.866.840  | 30.038.000  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -9.202.713   | -27.926.000   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -306.653   | -377.500  |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 0  | 0   |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -306.653   | -377.500  |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | -306.653   | -377.500  |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |  |   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>       | <b>Trimestre Atual<br/>01/07/2016 à 30/09/2016</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2016 à 30/09/2016</b> |
|------------------------|---------------------------------|--|---|
| 4.01                   | Lucro Líquido do Período        | -306.653   | -377.211  |
| 4.03                   | Resultado Abrangente do Período | -306.653   | -377.211  |

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                            | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|---|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |   | 01/01/2016 à 30/09/2016 | Anterior<br>01/01/2015 à 30/09/2015 |
| 6.01            | Caixa Líquido Atividades Operacionais         | -748.457                | -3.543.219                          |
| 6.01.01         | Caixa Gerado nas Operações                    | -367.022                | 502.436                             |
| 6.01.01.01      | Lucro do Período                              | -377.295                | 492.655                             |
| 6.01.01.02      | Depreciações e amortizações                   | 10.273                  | 9.781                               |
| 6.01.02         | Variações nos Ativos e Passivos               | -381.435                | -4.045.655                          |
| 6.01.02.01      | Títulos e Valores Mobiliários                 | -3.744.483              | 1.899.072                           |
| 6.01.02.02      | Tributos a Recuperar                          | -318.267                | -151.168                            |
| 6.01.02.03      | Créditos Diversos                             | 4.038                   | -225.943                            |
| 6.01.02.04      | Obrigações trabalhistas e tributárias         | 32.970                  | -53.967                             |
| 6.01.02.05      | Contas a Pagar                                | 3.713.859               | -6.237.716                          |
| 6.01.02.07      | Títulos a Receber                             | -4.824                  | 1.194.127                           |
| 6.01.02.08      | Fornecedores                                  | -64.728                 | -470.060                            |
| 6.02            | Caixa Líquido Atividades de Investimento      | -19.368                 | 245.913                             |
| 6.02.01         | Cédulas de crédito imobiliários               | 2.348.472               | 3.679.550                           |
| 6.02.02         | Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | -2.348.472              | -3.433.637                          |
| 6.02.03         | Incentivos Fiscais                            | -15.000                 | 0                                   |
| 6.02.04         | Aumento de Imobilizado                        | -4.368                  | 0                                   |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes     | -767.825                | -3.297.306                          |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes         | 4.395.791               | 31.927.809                          |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes           | 3.627.966               | 28.630.503                          |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016****(Reais)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 273.205                             | 0   | 2.305.919                |                                       |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 273.205                             | 0   | 2.305.919                |                                       |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total | 0                                   | 0   | 0                        |                                       |
| 5.07                   | Saldos Finais              | 273.205                             | 0   | 2.305.919                |                                       |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2016****(Reais)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 273.205                             | 0   | 1.539.995                |                                       |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 273.205                             | 0   | 1.539.995                |                                       |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total | 0                                   | 0   | 0                        |                                       |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período   | 0                                   | 0   | 0                        |                                       |
| 5.07                   | Saldos Finais              | 273.205                             | 0   | 1.539.995                |                                       |

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2016 à 30/09/2016</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2015 à 30/09/2015</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01                   | Receitas   | 599.060   | 217.202  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 507.776   | 146.091  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 91.284  | 71.111   |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -2.334.402  | -1.311.796   |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -2.334.402  | -1.311.796   |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -1.735.342  | -1.094.594   |
| 7.04                   | Retenções  | -10.273   | -9.781   |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -10.273   | -9.781   |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -1.745.615  | -1.104.375   |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 30.038.281  | 31.019.672   |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 30.038.281  | 31.019.672   |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 28.292.666  | 29.915.297   |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 28.292.666  | 29.915.297   |
| 7.08.01                | Pessoal  | 700.927   | 1.014.890  |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 628.904   | 819.219  |
| 7.08.01.04             | Outros   | 72.023  | 195.671  |
| 7.08.01.04.01          | Honorarios diretoria                             | 72.023  | 195.671  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 42.946  | 225.852  |
| 7.08.02.01             | Federais   | 21.601  | 216.438  |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 21.345  | 9.414  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 27.926.088  | 28.181.899   |
| 7.08.03.01             | Juros  | 27.926.088  | 28.181.899   |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | -377.295  | 492.656  |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -377.295  | 492.656  |

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
Período findo em 30 de Setembro de 2016.  
(Valores expressos em Reais)**

---

**1. Contexto operacional**

A ISEC Securitizadora S.A. (Companhia), constituída em 5 de março de 2007, tem como objeto social a prática de operações de:

- a) Aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização;
- b) Emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades;
- c) Realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- d) Realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários.

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

As atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, com a emissão e colocação de 6 certificados de recebíveis imobiliários junto ao mercado, sobre o qual houve uma receita de prestação de serviços no montante de R\$6.024.698. Em 2014, foram emitidos e colocados no mercado mais 3 novos certificados de recebíveis imobiliários, sobre o qual houve uma receita de prestação de serviços no montante de R\$2.415.861.

**2. Base de apresentação e elaboração das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis****2.1. Autorização**

A autorização para a conclusão e apresentação destas informações contábeis intermediárias ocorreu na reunião da Administração em 05 de agosto de 2016.

**2.2. Base de apresentação e elaboração das informações contábeis e principais práticas contábeis**

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

As informações contábeis intermediárias são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis intermediárias foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
Período findo em 30 de Setembro de 2016.  
(Valores expressos em Reais)**

---

contábeis intermediárias. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis intermediárias devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A Instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de Certificados de recebíveis imobiliários sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97.

**2.3. Apuração do resultado**

A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos, e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
Período findo em 30 de Setembro de 2016.  
(Valores expressos em Reais)**

---

**2.4. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

**2.5. Recebíveis imobiliários - Cédula de Crédito Imobiliários (CCIs) e Certificado de Recebíveis Imobiliários CRIs**

São registrados pelos seus valores de aquisição e captação, respectivamente, atualizados até a data do balanço.

**2.6. Imobilizado**

Está demonstrado pelo seu custo histórico, que contempla todos os gastos necessários incorridos na aquisição dos bens. A depreciação é calculada pelo método linear, a taxas variáveis, levando-se em conta a vida útil estimada dos bens.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

**2.7. Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)**

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
Período findo em 30 de Setembro de 2016.  
(Valores expressos em Reais)**

---

**2.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**2.9. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;
- b) **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados; e
- c) **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

---

**2.10. Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros não derivativos incluem os CCl's, CRIs e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, bem como contas a pagar e outras dívidas.

**2.10.1. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Companhia, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

**2.10.2. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento**

Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Companhia tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício.

**2.10.3. Empréstimos e recebíveis**

São classificados como empréstimos e recebíveis os ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os CCl's, CRIs, demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa.

**2.10.4. Valor Justo de Instrumentos Financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
Período findo em 30 de Setembro de 2016.  
(Valores expressos em Reais)**

---

**2.10.5. Hierarquia de valor justo**

A Companhia usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- **Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- **Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Caixa e equivalente de caixa são classificados dentro do Nível 2 e o valor justo é estimado com base nos extratos dos bancos que fazem uso de preços de mercado cotados para instrumentos similares. A Companhia não possui ativos ou passivos classificados nos Níveis 1 e 3 conforme acima mencionados.

**2.11. Prejuízo por ação**

O prejuízo por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços.

**2.12. Tributos**

Existem diversas interpretações de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

**3. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB**

Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Estão assim apresentados nas informações contábeis intermediárias:

| Descrição    | 30/09/2016       | 31/12/2015       |
|--------------|------------------|------------------|
| Caixa        | 472              | 331              |
| Bancos       | 3.627.493        | 4.395.460        |
| <b>Total</b> | <b>3.627.966</b> | <b>4.395.791</b> |

**5. Títulos e valores mobiliários**

Em 30 de Setembro de 2016, a carteira de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

|                                     | 30/09/2016        |                   |                       |                       | 31/12/2015        |                |                       |                       | a) No trimestre corrente o saldo existente em aplicação em cotas de Fundos de |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---|
|                                     | Valor de mercado  | Valor contábil    | Parcela a curto prazo | Parcela a longo prazo | Valor de mercado  | Valor contábil | Parcela a curto prazo | Parcela a longo prazo |   |
| Cotas de Fundos de Investimento (a) | 27.944.664        | 27.944.664        | 27.944.664            | -                     | 24.200.181        | -              | 24.200.181            | -                     | Fundos de   |
|                                     | <u>27.944.664</u> | <u>27.944.664</u> | <u>27.944.664</u>     | <u>-</u>              | <u>24.200.181</u> | <u>-</u>       | <u>24.200.181</u>     | <u>-</u>              | Investimento  |

Investimento corresponde parte das disponibilidades da ISEC (R\$ 26.697) e a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos no momento das emissões dos CRIs: 3ª/4ª série - 3ª Emissão (R\$ 29.787), 5ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.509.119); 6ª/7ª série - 1ª Emissão (R\$ 6.472.894), 8ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.669.170), 4ª Série - 1ª Emissão (R\$1.444.528), 2ª Série - 1ª Emissão (R\$ 2.283.831), 2ª Série - 2ª Emissão (R\$ 981.253) 3ª Série - 1ª Emissão (R\$ 2.413.479) e 1ª Série - 2ª Emissão (R\$ 2.807.685); 1ª Série - 1ª Emissão (R\$ 239.585); 5ª, 6ª e 7ª série- 2ª Emissão (R\$ 549.347) e 2ª série - 4ª Emissão (R\$ 7.517.288).

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço. No caso das aplicações em fundos de investimento de acordo com o valor da cota dos fundos divulgado pelos Administradores.

**6. Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs**

Representam as emissões de Cédulas de Crédito Imobiliário relativa aos recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. As CCIs são vinculadas ao

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

regime fiduciário e constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Os direitos creditórios destacados no ativo e os CRIs destacados no passivo são vinculados em regime fiduciário e provenientes das emissões de CRIs realizadas pela Companhia.

Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurados pelas taxas contratadas quando da emissão dos CRIs.

Pelo regime fiduciário, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Securitizadora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores do CRI.

### Características das CCIs

As CCIs estão distribuídas da seguinte forma:

| Descrição             | 30/09/2016         | 31/12/2015         |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| 1ª Série - 1º Emissão | 1.879.725          | 2.228.350          |
| 2ª Série - 1º Emissão | 3.132.834          | 3.679.919          |
| 1ª Série - 2º Emissão | 26.355.309         | 27.508.648         |
| 3ª Série - 1º Emissão | 10.002.219         | 11.538.255         |
| 2ª Série - 2º Emissão | 16.782.926         | 18.372.881         |
| 3ª Série - 2º Emissão | 895.801            | 980.666            |
| 4ª Série - 2º Emissão | 119.699            | 131.029            |
| 5ª Série - 1º Emissão | 25.329.363         | 25.420.900         |
| 6ª Série - 1º Emissão | 11.666.363         | 15.376.812         |
| 7ª Série - 1º Emissão | 2.916.591          | 3.844.203          |
| 4ª Série - 1º Emissão | 3.795.726          | 5.408.725          |
| 8ª Série - 1º Emissão | 13.909.112         | 20.014.550         |
| 1ª Série - 3º Emissão | 6.040.497          | 9.090.610          |
| 2ª Série - 3º Emissão | 997.516            | 1.511.797          |
| 3ª Série - 3º Emissão | 47.374.263         | 47.263.120         |
| 4ª Série - 3º Emissão | 8.345.855          | 8.340.551          |
| 5ª Série - 2º Emissão | 10.045.830         | -                  |
| 6ª Série - 2º Emissão | 1.218.842          | -                  |
| 2ª Série - 4º Emissão | 7.554.075          | -                  |
| <b>Total</b>          | <b>198.362.544</b> | <b>200.711.016</b> |

### Amortização

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

| CCI                       | Emissão    | Vencimento | Amortização (M) | Valor Emissão |
|---------------------------|------------|------------|-----------------|---------------|
| 1ª Série - 1º Emissão (a) | 27/12/2012 | 05/01/2019 | 72              | 3.070.273     |
| 2ª Série - 1º Emissão (a) | 10/01/2013 | 05/01/2019 | 72              | 10.000.000    |
| 1ª Série - 2º Emissão (a) | 07/02/2013 | 05/02/2023 | 120             | 33.058.895    |
| 3ª Série - 1º Emissão (a) | 22/05/2013 | 07/06/2019 | 72              | 14.971.561    |
| 2ª Série - 2º Emissão (a) | 02/07/2013 | 09/07/2022 | 110             | 42.090.488    |
| 3ª Série - 2º Emissão (a) | 02/07/2013 | 09/07/2022 | 110             | 2.246.611     |
| 4ª Série - 2º Emissão (a) | 02/07/2013 | 09/07/2022 | 110             | 300.174       |
| 4ª Série - 1º Emissão (b) | 01/11/2013 | 07/03/2018 | 52              | 16.803.416    |
| 5ª Série - 1º Emissão (a) | 07/11/2013 | 07/11/2025 | 144             | 25.000.000    |
| 6ª Série - 1º Emissão (b) | 19/12/2013 | 07/12/2018 | 60              | 18.800.000    |
| 7ª Série - 1º Emissão (b) | 19/12/2013 | 07/12/2018 | 60              | 4.700.000     |
| 1ª Série - 3º Emissão (a) | 31/07/2014 | 05/08/2024 | 121             | 15.336.436    |
| 2ª Série - 3º Emissão (a) | 31/07/2014 | 05/08/2024 | 121             | 2.291.665     |
| 8ª Série - 1º Emissão (a) | 30/06/2014 | 05/03/2022 | 92              | 21.000.000    |
| 3ª Série - 3º Emissão (b) | 05/11/2014 | 05/11/2019 | 60              | 46.750.000    |
| 4ª Série - 3º Emissão (b) | 05/11/2014 | 05/11/2019 | 60              | 8.250.000     |
| 5ª Série - 2º Emissão (b) | 15/12/2015 | 15/12/2021 | 60              | 39.330.000    |
| 6ª Série - 2º Emissão (b) | 15/12/2015 | 15/12/2021 | 60              | 4.370.000     |
| 2ª Série - 4º Emissão (C) | 05/09/2016 | 19/02/2030 | 170             | 32.620.816    |

(a) As parcelas de pagamento de juros e amortização são atualizadas mensalmente pelo IGP-M.

(b) As parcelas de pagamento de juros e amortização são atualizadas mensalmente pelo CDI.

(c) As parcelas de pagamento de juros e amortização são atualizadas mensalmente pelo IPCA.

### Segregação entre curto e longo prazo

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

| <u>Descrição</u>                            | <u>30/09/2016</u>  | <u>Curto Prazo</u> | <u>Longo Prazo</u> |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1ª Série - 1º Emissão                       | 1.879.725          | 752.232            | 1.127.492          |
| 2ª Série - 1º Emissão                       | 3.132.834          | 1.112.484          | 2.020.350          |
| 1ª Série - 2º Emissão                       | 26.355.309         | 5.201.217          | 21.154.092         |
| 3ª Série - 1º Emissão                       | 10.002.219         | 3.343.267          | 6.658.952          |
| 2ª Série / 3ª Série / 4ª Série - 2º Emissão | 17.798.426         | 4.342.872          | 13.455.554         |
| 5ª Série - 1º Emissão                       | 25.329.363         | 2.797.673          | 22.531.691         |
| 6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão            | 14.582.953         | 6.402.054          | 8.180.899          |
| 4ª Série - 1º Emissão                       | 3.795.726          | 2.800.755          | 994.971            |
| 8ª Série - 1º Emissão                       | 13.909.112         | 3.777.832          | 10.131.280         |
| 1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão            | 7.038.013          | 1.593.443          | 5.444.570          |
| 3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão            | 55.720.118         | 15.512.021         | 40.208.098         |
| 5ª / 6ª série - 2º Emissão                  | 11.264.673         | 2.068.673          | 9.196.000          |
| 2ª Série - 4º Emissão                       | 7.554.075          | 7.554.075          | -                  |
| <b>Total</b>                                | <b>198.362.544</b> | <b>57.258.596</b>  | <b>141.103.948</b> |

## 7. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são emitidos de acordo com a Lei de nº 9.514 de 20/11/1997, lastreados em créditos imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs, descritas na Nota de nº 6.

Os CRIs destacados no passivo são vinculados em regime fiduciário e provenientes das CCIs à eles diretamente relacionados, constituindo um patrimônio separado, não fazendo parte do patrimônio comum da Securitizadora.

Os CRIs estão distribuídos da seguinte forma:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

| <b>Descrição</b>      | <b>30/09/2016</b>  | <b>31/12/2015</b>  |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| 1ª Série - 1º Emissão | 1.879.725          | 2.228.350          |
| 2ª Série - 1º Emissão | 3.132.834          | 3.679.919          |
| 1ª Série - 2º Emissão | 26.355.309         | 27.508.648         |
| 3ª Série - 1º Emissão | 10.002.219         | 11.538.255         |
| 2ª Série - 2º Emissão | 16.782.926         | 18.372.881         |
| 3ª Série - 2º Emissão | 895.801            | 980.666            |
| 4ª Série - 2º Emissão | 119.699            | 131.029            |
| 5ª Série - 1º Emissão | 25.329.363         | 25.420.900         |
| 6ª Série - 1º Emissão | 11.666.363         | 15.376.812         |
| 7ª Série - 1º Emissão | 2.916.591          | 3.844.203          |
| 4ª Série - 1º Emissão | 3.795.726          | 5.408.725          |
| 8ª Série - 1º Emissão | 13.909.112         | 20.014.550         |
| 1ª Série - 3º Emissão | 6.040.497          | 9.090.610          |
| 2ª Série - 3º Emissão | 997.516            | 1.511.797          |
| 3ª Série - 3º Emissão | 47.374.263         | 47.263.120         |
| 4ª Série - 3º Emissão | 8.345.855          | 8.340.551          |
| 5ª Série - 2º Emissão | 10.045.830         | -                  |
| 6ª Série - 2º Emissão | 1.218.842          | -                  |
| 2ª Série - 4º Emissão | 7.554.075          | -                  |
| <b>Total</b>          | <b>198.362.544</b> | <b>200.711.016</b> |

**Amortização**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

| CCI                       | Emissão    | Vencimento | Amortização (M) | Valor Emissão |
|---------------------------|------------|------------|-----------------|---------------|
| 1ª Série - 1º Emissão (a) | 27/12/2012 | 05/01/2019 | 72              | 3.070.273     |
| 2ª Série - 1º Emissão (a) | 10/01/2013 | 05/01/2019 | 72              | 10.000.000    |
| 1ª Série - 2º Emissão (a) | 07/02/2013 | 05/02/2023 | 120             | 33.058.895    |
| 3ª Série - 1º Emissão (a) | 22/05/2013 | 07/06/2019 | 72              | 14.971.561    |
| 2ª Série - 2º Emissão (a) | 02/07/2013 | 09/07/2022 | 110             | 42.090.488    |
| 3ª Série - 2º Emissão (a) | 02/07/2013 | 09/07/2022 | 110             | 2.246.611     |
| 4ª Série - 2º Emissão (a) | 02/07/2013 | 09/07/2022 | 110             | 300.174       |
| 4ª Série - 1º Emissão (b) | 01/11/2013 | 07/03/2018 | 52              | 16.803.416    |
| 5ª Série - 1º Emissão (a) | 07/11/2013 | 07/11/2025 | 144             | 25.000.000    |
| 6ª Série - 1º Emissão (b) | 19/12/2013 | 07/12/2018 | 60              | 18.800.000    |
| 7ª Série - 1º Emissão (b) | 19/12/2013 | 07/12/2018 | 60              | 4.700.000     |
| 1ª Série - 3º Emissão (a) | 31/07/2014 | 05/08/2024 | 121             | 15.336.436    |
| 2ª Série - 3º Emissão (a) | 31/07/2014 | 05/08/2024 | 121             | 2.291.665     |
| 8ª Série - 1º Emissão (a) | 30/06/2014 | 05/03/2022 | 92              | 21.000.000    |
| 3ª Série - 3º Emissão (b) | 05/11/2014 | 05/11/2019 | 60              | 46.750.000    |
| 4ª Série - 3º Emissão (b) | 05/11/2014 | 05/11/2019 | 60              | 8.250.000     |
| 5ª Série - 2º Emissão (b) | 15/12/2015 | 15/12/2021 | 60              | 39.330.000    |
| 6ª Série - 2º Emissão (b) | 15/12/2015 | 15/12/2021 | 60              | 4.370.000     |
| 2ª Série - 4º Emissão (C) | 05/09/2016 | 19/02/2030 | 170             | 32.620.816    |

(a) As parcelas de pagamento de juros e amortização são atualizadas mensalmente pelo IGP-M.

(b) As parcelas de pagamento de juros e amortização são atualizadas mensalmente pelo CDI.

(c) As parcelas de pagamento de juros e amortização são atualizadas mensalmente pelo IPCA.

### Segregação entre curto e longo prazo

| Descrição                                   | 30/09/2016         | Curto Prazo       | Longo Prazo        |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1ª Série - 1º Emissão                       | 1.879.725          | 752.232           | 1.127.492          |
| 2ª Série - 1º Emissão                       | 3.132.834          | 1.112.484         | 2.020.350          |
| 1ª Série - 2º Emissão                       | 26.355.309         | 5.201.217         | 21.154.092         |
| 3ª Série - 1º Emissão                       | 10.002.219         | 3.343.267         | 6.658.952          |
| 2ª Série / 3ª Série / 4ª Série - 2º Emissão | 17.798.426         | 4.342.872         | 13.455.554         |
| 5ª Série - 1º Emissão                       | 25.329.363         | 2.797.673         | 22.531.691         |
| 6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão            | 14.582.953         | 6.402.054         | 8.180.899          |
| 4ª Série - 1º Emissão                       | 3.795.726          | 2.800.755         | 994.971            |
| 8ª Série - 1º Emissão                       | 13.909.112         | 3.777.832         | 10.131.280         |
| 1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão            | 7.038.013          | 1.593.443         | 5.444.570          |
| 3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão            | 55.720.118         | 15.512.021        | 40.208.098         |
| 5ª / 6ª série - 2º Emissão                  | 11.264.673         | 2.068.673         | 9.196.000          |
| 2ª Série - 4º Emissão                       | 7.554.075          | 7.554.075         | -                  |
| <b>Total</b>                                | <b>198.362.544</b> | <b>57.258.596</b> | <b>141.103.948</b> |

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

**8. Obrigações por emissão de certificados recebíveis**

Os valores apresentados se referem primordialmente a obrigações decorrentes da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), para as seguintes empresas:

| <u>Descrição</u>                                      | <u>30/09/2016</u> | <u>31/12/2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ecomax Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 958.360           | 958.360           |
| América Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 1.343.733         | 3.542.821         |
| Flacam Empreendimentos e Participações Ltda.          | 848.446           | 848.446           |
| Transitória Liquidação Operação                       | 2.199.088         | 2.199.088         |
| <b>Total</b>  | <b>5.349.627</b>  | <b>5.349.627</b>  |

**9. Contas a pagar**

Os valores apresentados se referem a credores diversos, que estão assim apresentados:

|                       |     | <u>30/09/2016</u> | <u>31/12/2015</u> |
|-----------------------|-----|-------------------|-------------------|
| CHB                   | (a) | 829.284           | 1.228.148         |
| AIR LIQUIDE           | (a) | 7.850.077         | -                 |
| BIB                   | (a) | 119.245           | 204.832           |
| CNL                   | (a) | 679.639           | 163.532           |
| CONSPAR               | (a) | 1.060.810         | 1.210.077         |
| DACON/LUSO            | (a) | 886.636           | 889.125           |
| ECOCIL                | (a) | 74.096            | 5.450.624         |
| ECOMAX                | (a) | 1.334.738         | 1.160.779         |
| ESSER                 | (a) | 2.080.474         | 2.947.678         |
| ESSER II              | (a) | 1.576.465         | -                 |
| FLACAM                | (a) | 884.105           | 689.774           |
| LUCIO                 | (a) | 1.409.301         | 691.717           |
| VITACON               | (a) | 6.201.133         | 6.770.710         |
| Adiantamentos         |     | 305.924           | 305.924           |
| Outras contas a pagar |     | 35.357            | 50.793            |
| <b>Total</b>          |     | <b>25.327.285</b> | <b>21.763.713</b> |

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

(a) Os valores apresentados se referem primordialmente a juros e amortizações a pagar para os investidores dos CRIs, dos quais, seus efetivos valores são apurados e liquidados de acordo com as informações previstas nos termos de securitização.

**10. Patrimônio líquido**

O Capital Social está representado por 273.205 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e cinco) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 31/12/2012 e 100 (cem) ações integralizadas em 31/12/2007.

**11. Receitas de prestação de serviços**

Em janeiro de 2016 foram realizadas a integralização de dois certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), desta forma ocorreu um significativo aumento das receitas de prestação de serviços no período. As receitas de prestação de serviços de Setembro de 2016 e 2015 estavam assim apresentadas:

| <u>Descrição</u>                | <u>30/09/2016</u> | <u>30/09/2015</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vendas de serviços              | 559.863           | 161.694           |
| ISS sobre serviços prestados    | (26.053)          | (8.084)           |
| PIS sobre serviços prestados    | (3.639)           | (1.051)           |
| COFINS sobre serviços prestados | (22.395)          | (6.468)           |
| <b>Total</b>                    | <b>507.776</b>    | <b>146.091</b>    |

**12. Despesas gerais e administrativas**

Em 30 de Setembro de 2016 e 2015 as despesas gerais e administrativas estão assim compostas:

| <u>Descrição</u>             | <u>30/09/2016</u>  | <u>30/09/2015</u>  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Honorários dirigentes        | (72.023)           | (195.671)          |
| Serviços de terceiros        | (790.265)          | (485.805)          |
| Despesas gerais operacionais | (616.331)          | (447.217)          |
| Outras despesas              | (35.665)           | (16.498)           |
| Despesas sistema Financeiro  | (902.139)          | (372.059)          |
| <b>Total</b>                 | <b>(2.416.423)</b> | <b>(1.517.250)</b> |

**13. Receitas e despesas financeiras**

Em janeiro de 2016 foram realizadas a integralização de dois certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), no decorrer do período os efeitos financeiros das emissões realizadas causaram um aumento nas receitas e despesas financeiras da Companhia, apresentadas a seguir:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

**Receitas financeiras**

| <u>Descrição</u>                  | <u>30/09/2016</u> | <u>30/09/2015</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita de aplicações financeiras | 2.229.886         | 2.954.727         |
| Descontos obtidos                 | -                 | 88                |
| Juros/Amortização sobre CCI       | 27.808.396        | 28.064.858        |
| <b>Total</b>                      | <b>30.038.282</b> | <b>31.019.673</b> |

**Despesas financeiras**

| <u>Descrição</u>                    | <u>30/09/2016</u>   | <u>30/09/2015</u>   |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Despesas bancárias                  | (97.190)            | (86.167)            |
| Juros passivos                      | (106)               | (88)                |
| Juros de mora                       | -                   | (595)               |
| Imposto sobre operações financeiras | (19.905)            | (29.279)            |
| Juros atraso de impostos            | (492)               | (910)               |
| Juros/Amortização sobre CRI         | (27.808.396)        | (28.064.858)        |
| <b>Total</b>                        | <b>(27.926.089)</b> | <b>(28.181.897)</b> |

**14. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro**

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa, aplicações financeiras, CCIs e CRIs, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas informações contábeis intermediárias considerando-se os critérios descritos na Nota 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

**15. Pagamento condicionado e descontinuidade**

A capacidade da Companhia em honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRI são lastreados em créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRI são lastreados em créditos representados pelas CCI, tendo sido vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo patrimônio separado do patrimônio da emissora. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Companhia. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI do montante devido depende do cumprimento total, pelas devedoras, de suas obrigações assumidas nos contratos que dão origem aos créditos, em tempo hábil para o pagamento, pela companhia, dos valores decorrentes dos CRI.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias  
Período findo em 30 de Setembro de 2016.  
(Valores expressos em Reais)**

---

Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa), não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade.

**Valorização dos instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de Setembro de 2016, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Aplicações financeiras (Nota 4):** possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Títulos e valores mobiliários (nota 5):** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço; e
- **CCIs/CRIs (Notas explicativas 6 e 7):** os saldos estão apresentados aos valores de aquisição e captação acrescidos das correções negociadas contratualmente.

**16. Eventos Subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período findo em 30 de Setembro de 2016.

**17. Partes relacionadas****17.1. Transações com partes relacionadas**

Não ocorreram transações com partes relacionadas no período findo em 30 de Setembro de 2016.

**17.2. Remuneração do pessoal-chave da administração**

No período findo em 30 de setembro, a remuneração dos administradores da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 72.023 (R\$ 260.894 em dezembro de 2015).

**18. Demandas judiciais**

A Companhia não possui demandas judiciais no período findo em 30 de Setembro de 2016.

**19. Declaração dos Diretores**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as informações contábeis intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

## **ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias**  
**Período findo em 30 de Setembro de 2016.**  
**(Valores expressos em Reais)**

---

### **20. Relação com auditores**

A Empresa de Auditoria Independente por nos contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período além da Auditoria Externa.

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

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas e Administradores da

Isec Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Isec Securitizadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2016, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações intermediárias

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

#### Outros assuntos

##### Demonstração do valor adicionado

Revisamos também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2016.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho David Elias Fernandes Marinho

Contador CRC 1 SP 154954/O-3 Contador CRC 1 SP 245857/O-3

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

São Paulo, 30 de Setembro de 2016.

DECLARAÇÃO

Servimo-nos do presente para, em atenção do disposto no Art. 25, Inciso VI da Instrução CVM nº 480, de 07 de Dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de Diretores da ISEC SECURITIZADORA S/A, revisamos, discutimos e concordamos com às informações contidas nas Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 30 de Setembro de 2016.

Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com investidores

FERNANDO PINILHA CRUZ

Diretor Presidente

SARAH BALESTERO

Diretora

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes**

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

São Paulo, 30 de Setembro de 2016.

### **DECLARAÇÃO**

Servimo-nos do presente para, em atenção do disposto no Art. 25, Inciso V da Instrução CVM nº 480, de 07 de Dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de Diretores da ISEC SECURITIZADORA S/A, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer Dos Auditores Independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS) relativo às Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 30 de Setembro de 2016.

Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com investidores

FERNANDO PINILHA CRUZ

Diretor Presidente

SARAH BALESTERO

Diretora