

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	8
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	9
Demonstração do Valor Adicionado	10
Comentário do Desempenho	11
Notas Explicativas	12

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	23
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	24
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	25

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	272.205
Preferenciais	1.000
Total	273.205
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembleia Geral Extraordinária	29/11/2012	Outros	29/11/2012	Preferencial	Preferencial Classe A	1,00000
Assembleia Geral Extraordinária	29/11/2012	Outros	29/11/2012	Ordinária		1,00000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	167.830.644	131.875.382
1.01	Ativo Circulante	47.543.792	31.859.110
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.407.374	5.682.139
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.553.341	8.114.375
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	4.607.677	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	4.607.677	0
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	7.945.664	8.114.375
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	7.945.664	8.114.375
1.01.03	Contas a Receber	163.847	166.534
1.01.03.01	Clientes	3.103	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	160.744	166.534
1.01.06	Tributos a Recuperar	357.886	145.268
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	357.886	145.268
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	31.061.344	17.750.794
1.01.08.03	Outros	31.061.344	17.750.794
1.01.08.03.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	31.061.344	17.750.794
1.02	Ativo Não Circulante	120.286.852	100.016.272
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	120.196.240	100.011.774
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	120.196.240	100.011.774
1.02.01.01.03	Cédula de Crédito Imobiliário	120.196.240	100.011.774
1.02.03	Imobilizado	83.415	4.498
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	83.415	4.498
1.02.04	Intangível	7.197	0
1.02.04.01	Intangíveis	7.197	0
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	7.197	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	167.830.644	131.875.382
2.01	Passivo Circulante	47.012.707	30.203.045
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.824	127.041
2.01.01.01	Obrigações Sociais	48.824	127.041
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	48.824	127.041
2.01.02	Fornecedores	69.688	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	69.688	0
2.01.05	Outras Obrigações	46.894.195	30.076.004
2.01.05.02	Outros	46.894.195	30.076.004
2.01.05.02.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	17.750.794
2.01.05.02.05	Contas a pagar	46.894.195	6.975.583
2.01.05.02.06	Obrigações por emissão de certificados recebíveis	0	5.349.627
2.02	Passivo Não Circulante	120.196.240	100.011.775
2.02.02	Outras Obrigações	120.196.240	100.011.775
2.02.02.02	Outros	120.196.240	100.011.775
2.02.02.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários	120.196.240	100.011.775
2.03	Patrimônio Líquido	621.697	1.660.562
2.03.01	Capital Social Realizado	273.205	273.205
2.03.04	Reservas de Lucros	1.387.357	1.387.357
2.03.04.01	Reserva Legal	69.368	69.368
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.317.989	1.317.989
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.038.865	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2014 à 31/03/2014	01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	193.954	2.391.946
3.03	Resultado Bruto	193.954	2.391.946
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.475.083	-1.590.621
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.508.341	-1.590.621
3.04.02.01	Administrativas	-1.132.928	-518.084
3.04.02.02	Comunicação	-4.614	-501
3.04.02.03	Tributárias	-70.606	-922.716
3.04.02.04	Pessoal	-300.193	-149.320
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	33.258	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.281.129	801.325
3.06	Resultado Financeiro	242.264	0
3.06.01	Receitas Financeiras	8.282.021	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.039.757	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.038.865	801.325
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.038.865	801.325
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.038.865	801.325
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	PNA	-0,44695	0,35298

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.038.865	801.325
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.038.865	801.325

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.665.484	-9.243.166
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.038.320	801.704
6.01.01.01	Lucro do período	-1.038.865	801.325
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	545	379
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.703.804	-10.044.870
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	168.711	-11.000.513
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-212.619	-147.104
6.01.02.03	Créditos diversos	5.789	-185.842
6.01.02.04	Obrigações trabalhistas e tributárias	-16.898	677.392
6.01.02.05	Contas a pagar	3.780.782	550.494
6.01.02.06	Diferido	0	60.703
6.01.02.07	Titulos a Receber	-3.103	0
6.01.02.08	Fornecedores	-18.858	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-332.572	10.024.802
6.02.01	Cédulas de crédito imobiliários	-33.495.016	-44.661.271
6.02.02	Certificados de Recebíveis imobiliários	33.249.103	44.661.271
6.02.03	Cédula de crédito imobiliário a pagar	0	10.024.802
6.02.04	Aumento imobilizado	-79.462	0
6.02.05	Aumento intangível	-7.197	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-1.649
6.03.01	Contas a pagar para partes Relacionadas	0	-1.649
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.332.912	779.987
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.682.139	4
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.015.051	779.991

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.387.357	0	0	1.660.562
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.387.357	0	0	1.660.562
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.038.865	0	-1.038.865
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.038.865	0	-1.038.865
5.07	Saldos Finais	273.205	0	1.387.357	-1.038.865	0	621.697

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	0	-214.512	0	58.693
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	0	-214.512	0	58.693
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	801.325	0	801.325
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	801.325	0	801.325
5.07	Saldos Finais	273.205	0	0	586.813	0	860.018

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	227.212	2.391.946
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	193.954	0
7.01.02	Outras Receitas	33.258	2.391.946
7.01.02.01	Receitas não operacionais	33.258	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.072.324	-518.802
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.072.324	-518.802
7.03	Valor Adicionado Bruto	-845.112	1.873.144
7.04	Retenções	-545	-379
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-545	-379
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-845.657	1.872.765
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.282.021	0
7.06.02	Receitas Financeiras	8.282.021	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.436.364	1.872.765
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.436.364	1.872.765
7.08.01	Pessoal	364.866	60.616
7.08.01.01	Remuneração Direta	300.193	60.616
7.08.01.04	Outros	64.673	0
7.08.01.04.01	Honorarios diretoria	64.673	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	70.606	922.717
7.08.02.01	Federais	5.732	739.882
7.08.02.03	Municipais	64.874	182.835
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.039.757	0
7.08.03.01	Juros	8.039.757	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.038.865	889.432
7.08.04.02	Dividendos	0	88.107
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.038.865	801.325

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Relatório da Administração - Período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

Senhores acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos a vossa apreciação o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da ISEC Securitizadora S.A., levantadas em 31/03/2014, bem como o parecer dos Auditores Independentes.

Constituída em 05 de março de 2007, a ISEC conta atualmente com um capital social integralmente subscrito no total de R\$ 273.205,00, representado por 272.205 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e 1.000 ações preferenciais nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

A partir da reestruturação societária e gerencial realizada em novembro de 2012 a ISEC Securitizadora iniciou suas atividades operacionais atuando na originação e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para tanto, estruturou sua área comercial e administrativa atuando na originação de negócios.

Como resultado desta estruturação a ISEC originou e estruturou seis operações, sendo três delas realizadas no primeiro trimestre, uma no segundo trimestre, 1 no terceiro trimestre e mais uma no quarto trimestre de 2013. Estas operações envolveram a aquisição de Cédulas de Crédito Imobiliário e respectiva emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ambos sob o Regime Fiduciário.

Neste primeiro trimestre a ISEC realizou a emissão de mais duas séries de CRI, sob o regime fiduciário no montante de R\$ 40.303mil. O valor atualizado destas séries se somam ao saldo das emissões realizadas nos períodos anteriores, totalizando em 31/03/2014 uma carteira de CRIs com valor atual de R\$ 157.996mil.

A receita total gerada neste trimestre foi de R\$ 193mil. O prejuízo no primeiro trimestre foi de R\$ 1.038mil, totalizando no ano um resultado líquido de (R\$ 1.038mil), após impostos e contribuição social.

A originação de negócios, de receitas e as despesas operacionais ficaram em linha com as previsões orçamentárias realizadas para o ano de 2014.

São Paulo, 14 de maio de 2014.

A Administração.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

1. Contexto operacional

A ISEC SECURITIZADORA S/A (Companhia), constituída em 05 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.

2. Práticas contábeis**2.1. Base de apresentação**

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 nº 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 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.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

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.

2.8 Ativos e passivos contingentes

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;

2.9. Instrumentos financeiros

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

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.

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.

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 CCIs, CRIs, demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

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.

2.10. Prejuízo por ação

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

2.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**Julgamentos**

A preparação das informações contábeis intermediárias da Companhia requer que a sua administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das informações contábeis intermediárias. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e Premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Perda por Redução ao Valor Recuperável de Ativos não Financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

Tributos

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

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.

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.

2.12. Autorização

A autorização para a conclusão e apresentação destas informações contábeis intermediárias ocorreu na reunião do conselho de Administração em 30 de abril de 2013.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas informações contábeis intermediárias:

Descrição	31/03/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	3.407.374	5.682.139
Total	3.407.374	5.682.139

4. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

Em 31 de março de 2014, a carteira de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

	31/03/2014				31/12/2013			
	Valor de mercado	Valor contábil	Parcela a curto prazo	Parcela a longo prazo	Vlr. de mercado	Vlr. Contábil	Parcela Curto Prazo	Parcela Longo Prazo
Letras de Crédito Imobiliário - LCI (a)	3.407.318	3.407.318	3.407.318	-	4.447.303	4.447.303	4.447.303	-
Cotas de Fundos de Investimento (b)	8.081.825	8.081.825	8.081.825	-	3.421.159	3.421.159	3.421.159	-
Compromissada (c)	220.508	220.508	220.508	-	245.913	245.913	55.723	190.190
Certificados de Recebíveis Imobiliários (d)	215.341	215.341	66.459	148.882	-	-	-	-
	9.112.028	9.112.028	5.823.358	3.288.670	8.114.375	8.114.375	7.924.185	190.190

- (a) No trimestre corrente o saldo existente em aplicação de LCIs corresponde parte das disponibilidades da ISEC (R\$1.139mil) e a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos no momento das emissões dos CRIs: 2ª Série - 1ª Emissão (R\$ 823mil), 1ª Série - 2ª Emissão (R\$ 1.642mil) e 3ª Série - 1ª Emissão (R\$ 582mil).
- (b) A aplicação em cotas de Fundo de Investimentos refere-se a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos quando das emissões dos CRIs: 2ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.733mil), 2ª Série - 2ª Emissão (R\$ 0,6 mil), 3ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.701mil), 1ª Série - 2ª Emissão (R\$ 218mil), 5ª Série - 1ª Emissão (R\$ 818mil), 4ª Série - 1ª Emissão (R\$ 2.680mil), 6ª Série - 1ª Emissão (R\$ 888mil) e por parte das disponibilidades da ISEC (R\$ 40mil).
- (c) A aplicação em Compromissada refere-se a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos quando das emissões dos CRIs: 1ª Série - 1ª Emissão (R\$ 220mil)
- (d) A aplicação em CRI refere-se a aquisição CRI da classe subordinada, equivalente a totalidade da 4ª Série - 2ª Emissão.

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.

5. 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 vinculados ao 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.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

Essas operações tem 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	31/03/2014	31/12/2013
1º Série - 1º Emissão	2.835.425	2.903.738
2º Série - 1º Emissão	6.582.708	6.709.806
1º Série - 2º Emissão	31.103.759	31.635.270
3º Série - 1º Emissão	13.598.116	14.994.105
2º Série - 2º Emissão	30.195.173	34.164.236
3º Série - 2º Emissão	1.611.690	1.823.542
4º Série - 2º Emissão	215.341	243.647
4º Série - 1º Emissão	15.851.479	16.654.981
5º Série - 1º Emissão	25.326.146	25.288.224
6º Série - 1º Emissão	18.953.469	18.863.208
7º Série - 1º Emissão	4.738.367	4.715.802
Total	151.011.671	157.996.559

CCI	Emissão	Vencimento	Amortização (M)	Valor Emissão
1º Série - 1º Emissão (a)	27/12/2012	05/01/2019	72	3.070.273
2º Série - 1º Emissão (a)	10/01/2013	05/01/2019	72	10.000.000
1º Série - 2º Emissão (a)	07/02/2013	05/02/2023	120	33.058.895
3º Série - 1º Emissão (a)	22/05/2013	07/06/2019	72	14.971.561
2º Série - 2º Emissão (a)	02/07/2013	09/07/2022	110	42.090.488
3º Série - 2º Emissão (a)	02/07/2013	09/07/2022	110	2.246.611
4º Série - 2º Emissão (a)	02/07/2013	09/07/2022	110	300.174
4º Série - 1º Emissão (a)	01/11/2013	07/03/2018	52	16.803.416
5º Série - 1º Emissão (a)	07/11/2013	07/11/2025	144	25.000.000
6º Série - 1º Emissão (b)	19/12/2013	07/12/2018	60	18.800.000
7º Série - 1º Emissão (b)	19/12/2013	07/12/2018	60	4.700.000
				171.041.418

- (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.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014**
(Em milhares de reais)

Operações	Saldo 31/03/2014	Curto Prazo	Longo Prazo
1º Série - 1º Emissão	2.835.425	752.114	2.083.311
2º Série - 1º Emissão	6.582.708	1.577.638	5.005.070
1º Série - 2º Emissão	31.103.759	6.696.774	24.406.985
3º Série - 1º Emissão	13.598.116	3.275.734	10.322.382
2º Série - 2º Emissão	30.195.173	9.318.923	20.876.250
3º Série - 2º Emissão	1.611.690	497.404	1.114.286
4º Série - 2º Emissão	215.341	66.459	148.882
4º Série - 1º Emissão	15.851.479	4.693.898	11.157.580
5º Série - 1º Emissão	25.326.146	3.338.364	21.987.782
6º Série - 1º Emissão	18.953.469	478.497	18.474.971
7º Série - 1º Emissão	4.738.367	119.624	4.618.743
Total	151.011.671	30.815.431	120.196.240

6. 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 a eles diretamente relacionados, constituindo um patrimônio separado, não fazendo parte do patrimônio comum da Securitizadora.

Os CRIs estão distribuídos da seguinte forma:

Descrição	31/03/2014	31/12/2013
1º Série - 1º Emissão	2.835.425	2.903.738
2º Série - 1º Emissão	6.582.708	6.709.806
1º Série - 2º Emissão	31.103.759	31.635.270
3º Série - 1º Emissão	13.598.116	14.994.105
2º Série - 2º Emissão	30.195.173	34.164.236
3º Série - 2º Emissão	1.611.690	1.823.542
4º Série - 2º Emissão	215.341	243.647
4º Série - 1º Emissão	15.851.479	16.654.981
5º Série - 1º Emissão	25.326.146	25.288.224
6º Série - 1º Emissão	18.953.469	18.863.208
7º Série - 1º Emissão	4.738.367	4.715.802
Total	151.011.671	157.996.559

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

CRI	Emissão	Vencimento	Quant. PU's	Prazo (M)	Taxa de Juros (a.a)	Valor Emissão (R\$)
1º Série - 1º Emissão	27/12/2012	05/01/2019	10	72	11,50%	3.070.273
2º Série - 1º Emissão	10/01/2013	05/01/2019	33	72	9,70%	10.000.000
1º Série - 2º Emissão	07/02/2013	05/02/2023	110	120	9,50%	33.058.895
3º Série - 1º Emissão	22/05/2013	07/06/2019	49	72	9,20%	14.971.561
2º Série - 2º Emissão	02/07/2013	09/07/2022	140	110	12,00%	42.090.488
3º Série - 2º Emissão	02/07/2013	09/07/2022	7	110	12,00%	2.246.611
4º Série - 2º Emissão	02/07/2013	09/07/2022	1	110	12,00%	300.174
4º Série - 1º Emissão	01/11/2013	07/03/2018	55	52	0,00%	16.803.416
5º Série - 1º Emissão	07/11/2013	07/11/2025	25	144	8,00%	25.000.000
6º Série - 1º Emissão	19/12/2013	07/12/2018	62	60	2,80%	18.800.000
7º Série - 1º Emissão	19/12/2013	07/12/2018	14	60	2,80%	4.700.000
						171.041.418

Operações	Saldo 31/03/2014	Curto Prazo	Longo Prazo
1º Série - 1º Emissão	2.835.425	752.114	2.083.311
2º Série - 1º Emissão	6.582.708	1.577.638	5.005.070
1º Série - 2º Emissão	31.103.759	6.696.774	24.406.985
3º Série - 1º Emissão	13.598.116	3.275.734	10.322.382
2º Série - 2º Emissão	30.195.173	9.318.923	20.876.250
3º Série - 2º Emissão	1.611.690	497.404	1.114.286
4º Série - 2º Emissão	215.341	66.459	148.882
4º Série - 1º Emissão	15.851.479	4.693.898	11.157.580
5º Série - 1º Emissão	25.326.146	3.338.364	21.987.782
6º Série - 1º Emissão	18.953.469	478.497	18.474.971
7º Série - 1º Emissão	4.738.367	119.624	4.618.743
Total	151.011.671	30.815.431	120.196.240

7. Patrimônio líquido

O Capital Social está representado por 272.205 (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e cinco) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, e 1.000 (mil) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, estando integralizadas em 31/12/2012 e 100 (cem) ações integralizadas em 31/12/2007.

8. 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.

Pagamento condicionado e descontinuidade:

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

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.

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 31 de Março de 2014, 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 e instrumentos financeiros derivativos (nota 4): 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.

CCI's/CRI's (Notas explicativas 5 e 6): os saldos estão apresentados aos valores de aquisição e captação acrescidos das correções negociadas contratualmente;

9. Eventos Subsequentes

No encerramento do primeiro trimestre de 2014 encontrava-se em processo de distribuição os Certificados de Recebíveis Imobiliários abaixo descritos, os quais foram efetivamente subscritos em abril de 2014.

CRI	Emissão	Vencimento	Quant. PU's	Prazo (M)	Taxa de Juros (a.a)	Valor Emissão (R\$)
6º Série - 1º Emissão	19/12/2013	07/12/2018	62	60	2,80%	18.800.000
7º Série - 1º Emissão	19/12/2013	07/12/2018	14	60	2,80%	4.700.000

10. Partes relacionadas**Remuneração do pessoal-chave da administração**

No período findo em 31 de março de 2014, a remuneração dos administradores da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 233 mil.

ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2014
(Em milhares de reais)**

11. 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.

12. 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

Aos acionistas e administradores da

ISEC Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da ISEC Securitizadora S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, 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 de acordo com o CPC 21

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 aplicável 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 trimestre findo em 31 de março de 2014, 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 IFRSs, 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, 09 de maio de 2014

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho Jairo da Rocha Soares

Contador CRC 1 SP 154954/O-3 Contador CRC 1 SP 120458/O-6

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, 14 de Maio de 2014

D E C L A R A Ç Ã O

Sevimo-nos da 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 Companhia acima citada, referente ao trimestre findo em 31 de Março de 2014.

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

Atenciosamente,

NELSON DE CAMPOS JÚNIOR

Diretor Presidente

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

São Paulo, 14 de Maio de 2014

D E C L A R A Ç Ã O

Servimo-nos da presente para, em atenção ao disposto no Art.25, inciso V da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de diretores da ISEC SECURITIZADORA S.A. (anteriormente denominada: Imowel Securitizadora S.A.), nós revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer dos Auditores Independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS) relativo às Informações trimestrais de 31 de março de 2014 da ISEC SECURITISZADORA S.A..

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

Atenciosamente,

NELSON DE CAMPOS JÚNIOR

Diretor Presidente

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com investidores