

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis	1
---	---

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores	2
---	---

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	4
3.4 - Política de destinação dos resultados	5
3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido	6
3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas	7
3.7 - Nível de endividamento	8
3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento	9

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco	10
4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco	15
4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes	16
4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores	17
4.5 - Processos sigilosos relevantes	18
4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto	19
4.7 - Outras contingências relevantes	20
4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados	21

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado	22
5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado	23
5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado	24
5.4 - Outras informações relevantes	25

Índice

6. Histórico do emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM	26
6.3 - Breve histórico	27
6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas	28
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial	29

7. Atividades do emissor

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas	30
--	----

8. Grupo econômico

8.1 - Descrição do Grupo Econômico	31
8.2 - Organograma do Grupo Econômico	32
8.3 - Operações de reestruturação	33

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais	34
10.2 - Resultado operacional e financeiro	35
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras	36
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor	37
10.5 - Políticas contábeis críticas	38
10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor	39
10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios	40
10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras	41
10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	42
10.10 - Plano de negócios	43
10.11 - Outros fatores com influência relevante	44

11. Projeções

11.1 - Projeções divulgadas e premissas	45
---	----

Índice

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas	46
12. Assembleia e administração	
12.1 - Descrição da estrutura administrativa	47
12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76	48
12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal	49
12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração	51
13. Remuneração dos administradores	
13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	52
13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	53
13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores	54
15. Controle	
15.1 / 15.2 - Posição acionária	55
15.3 - Distribuição de capital	57
16. Transações partes relacionadas	
16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas	58
16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado	59
17. Capital social	
17.1 - Informações sobre o capital social	60
18. Valores mobiliários	
18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos	61
18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação	64
18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros	65

Índice

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor	66
---	----

21. Política de divulgação

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações	67
21.2 - Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante indicando o canal ou canais de comunicação utilizado(s) para sua disseminação e os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas	68
21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações	69
21.4 - Outras informações relevantes	70

22. Negócios extraordinários

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor	71
22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	72
22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais	73
22.4 - Outras informações relevantes	74

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

WOLF VEL KOSS TRAMBUCH

Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

a. reviram o formulário de referência

b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19

c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Possui auditor? SIM

Código CVM 2950-5

Tipo auditor Nacional

Nome/Razão social Veneziani Auditores Independentes

CPF/CNPJ 08.769.451/0001-08

Período de prestação de serviço 02/07/2007 a 31/12/2012

Descrição do serviço contratado Auditoria das demonstrações Financeiras

Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço R\$ 2.400,00 por ano.

Justificativa da substituição**Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor**

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
Valdecir de Oliveira	02/07/2007 a 31/12/2012	127.713.908-33	Rua Padre Manoel da Nobrega, 21, conj 61, centro, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01015-010, Telefone (11) 31049599, Fax (11) 31055051, e-mail: valdecir@venezianiaudidores.com.br

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1285-8
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	bdo auditores independentes sc
CPF/CNPJ	52.803.244/0001-06
Período de prestação de serviço	01/01/2013
Descrição do serviço contratado	auditoria externa das demonstrações financeiras
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 15.000,00 por ano
Justificativa da substituição	Substituição de auditor a partir do inicio das atividades operacionais em janeiro de 2013

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
jairo da rocha soares	01/01/2013 a 01/01/2013	872.567.388-20	rua major quidinho, n. 90, 90, consolação, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01050-030, Telefone (11) 38485880, Fax (11) 30457363, e-mail: jairo.soares@bdobrazil.com.br

3.1 - Informações Financeiras - Individual

(Reais)	Exercício social (31/12/2012)	Exercício social (31/12/2011)	Exercício social (31/12/2010)
Patrimônio Líquido	58.692,65	-172.186,26	-117.195,31
Ativo Total	61.191,89	64.387,30	64.311,57
Resultado Bruto	-41.326,09	-54.990,95	-66.715,62
Resultado Líquido	-41.326,09	-54.990,95	-66.715,62
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	273.205	1.000	1.000

3.4 - Política de destinação dos resultados

Não houve distribuição de dividendos nos exercícios passados

3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil 30/09/2013	Exercício social 31/12/2012	Exercício social 31/12/2011	Exercício social 31/12/2010
Lucro líquido ajustado		-41.326,09		
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado		0,000000		
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor		0,000000		
Dividendo distribuído total		0,00		
Lucro líquido retido		0,00		
Data da aprovação da retenção				

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório								
Ordinária			0,00					

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

Não houve distribuição de dividendos nos exercícios passados

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2012	2.449,24	Índice de Endividamento	0,00000408	

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento

Exercício social (31/12/2012)					
Tipo de dívida	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Quirografárias	850,00	1.649,24	0,00	0,00	2.499,24
Total	850,00	1.649,24	0,00	0,00	2.499,24
Observação					

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Fatores de Risco

a) Característica do seu objeto social:

A securitização de créditos imobiliários é regulamentada pela Lei nº 9.514/97, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários. A estruturação destas operações envolve estruturas jurídicas que visam a segregação dos riscos da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, para tanto cada emissão de CRI tem como fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

A ISEC Securitizadora tem como objetivo social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio de emissão de CRIs cujos patrimônios são administrados separadamente, assim sendo, 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.

b) Alteração de controle:

A ISEC foi constituída em 05 de março de 2007, mas tornou-se operacional somente em janeiro de 2013, logo após a alteração do seu controle acionário realizada em 29 de novembro de 2012, sendo assim a ISEC poderá enfrentar desafios por se tratar de uma empresa em crescimento e atuando num mercado relativamente novo e com recente expansão.

c) Administração da Companhia:

4.1 - Descrição dos fatores de risco

A capacidade da ISEC se manter competitiva no seu mercado de atuação está ligada a capacidade da sua administração de se manter atuante na originação de novas operações, na sua capacidade se relacionar com os principais distribuidores de valores mobiliários e sua capacidade de administrar sua carteira de recebíveis vinculada aos CRIs emitidos de forma eficiente e organizada. A incapacidade de atuar de forma eficiente nestas áreas pode comprometer seus resultados operacionais e, conseqüentemente seus resultados financeiros.

A ISEC contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela ISEC, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da ISEC.

d) Situação financeira da Companhia

Todas as emissões de CRI da ISEC são emitidas sob regime fiduciário. Sendo assim, a situação financeira da Companhia somente reflete o resultado entre os Ativos (direitos decorrentes da carteira de créditos) e o Passivo (obrigações decorrentes dos CRI de cada patrimônio separado). Não existindo assim qualquer risco decorrente da situação financeira da ISEC, pois, os ativos e passivos de cada emissão estão devidamente constituídos em patrimônios separados, nos termos da Lei 9.514/1997.

e) Vencimento antecipado ou amortização extraordinária dos CRI

Na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, que compreende os seguintes eventos: (a) o pagamento antecipado facultativo do valor do principal das CCB; (b) Amortização Extraordinária Compulsória; e (c) não aceitação por parte dos titulares de CRI dos termos da Repactuação, conforme previsto no Termo de Securitização, com a conseqüente obrigação de venda dos CRI pelos titulares à Devedora e a obrigação de recompra dos CRI detidos por estes titulares, a Companhia poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI. Na hipótese da Companhia ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e

4.1 - Descrição dos fatores de risco

administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Securitizadora perante os Investidores. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência do resgate antecipado dos CRI, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

f) Não aquisição de Créditos Imobiliários

A ISEC não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Companhia pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais.

g) Fatores de Risco Relacionados ao Brasil e ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, associada às condições políticas e econômicas brasileiras exerce um impacto direto no mercado mobiliário e pode afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas relativas a política monetária e de câmbio pode contribuir para a

4.1 - Descrição dos fatores de risco

incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Companhia ou dos devedores dos financiamentos imobiliários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

h) Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite aos titulares dos CRI sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

i) Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRFF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores com relação aos CRI.

j) Demais Fatores de Risco

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos devedores e garantidores das operações, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco

COMPANHIA NIVEL B

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

COMPANHIA NIVEL B

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

COMPANHIA NIVEL B

4.5 - Processos sigilosos relevantes

COMPANHIA NIVEL B

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

COMPANHIA NIVEL B

4.7 - Outras contingências relevantes

COMPANHIA NIVEL B

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

COMPANHIA NIVEL B

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

Riscos de Mercado

A ISEC, sua condição financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas nas esferas Federal, Estadual e Municipal, bem como de outros fatores, tais como:

- inflação;
- taxas de juros;
- variação nas taxas de câmbio;
- políticas de restrição e controle cambial.
- ambiente relacionado às operações dos nossos negócios;
- liquidez no mercado doméstico financeiro e de capitais e nos mercados de empréstimos;
- política fiscal e regime tributário.

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

COMPANHIA NIVEL B

5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado

COMPANHIA NIVEL B

5.4 - Outras informações relevantes

COMPANHIA NIVEL B

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	05/03/2007
Forma de Constituição do Emissor	<p>A Imowel Securitizadora, sociedade anonima, constituída em 05/03/2007 tem como objeto social a prática de operações de:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>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.</p>
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	02/07/2007

6.3 - Breve histórico

Constituída em 05 de março de 2007, a Imowel Securitizadora S.A. permaneceu na condição pré-operacional até novembro de 2012, quando passou por uma reestruturação societária e de gestão e também alterou sua razão social para ISEC Securitizadora S.A..

Atualmente a ISEC conta 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 dentro dos seus objetivos sociais, atuando na originação e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para tanto, estruturou sua área comercial e administrativa atuando fortemente na originação de negócios. Como resultado desta estruturação teve neste trimestre o fechamento de 3 operações envolvendo a compra de Cédulas de Crédito Bancário Imobiliário e respectiva emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ambos sob o Regime Fiduciário.

O total de CRIs emitidos sob o regime Fiduciário no 1º trimestre de 2013 foi de R\$ 46.131 mil, correspondendo ao total da carteira em aberto. A receita total gerada a partir das novas operações realizadas neste trimestre foi de R\$ 2.392 mil.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

A **IMOWEL SECURITIZADORA S/A (“Companhia”)**, constituída em 05 de março de 2007, tendo 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.

“Aumento de Capital e Reorganização Societária”:

Em 29 de Novembro de 2012, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$272.205,00 (duzentos e setenta dois mil, duzentos e cinco reais), sendo integralizado pelos acionistas através da incorporação dos empréstimos existentes. No mesmo dia, foi alterada a composição acionária da Companhia, passando a fazer parte a Elam Gestora de Negócios Ltda, com 33,33% das ações e a Exec Holding Ltda, também com 33,33% das ações, permanecendo o Sr. Wolf Vel Kos Trambuch com os demais 33,34%. Por conta desta nova composição foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária definindo um novo Conselho de Administração e também uma nova Diretoria. Neste ato também foi aprovada a nova denominação social : **ISEC Securitizadora S/A.** A alteração societária, e as definições do novo conselho e diretoria têm como objetivo o início das operações da empresa a partir de um plano de negócios aprovado pelos sócios.”

6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

COMPANHIA NIVEL B

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

A ISEC SECURITIZADORA S/A 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.

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

COMPANHIA NIVEL B

8.2 - Organograma do Grupo Econômico

COMPANHIA NIVEL B

8.3 - Operações de reestruturação

Data da operação	29/11/2012
Evento societário	Outro
Descrição do evento societário "Outro"	Reestruturação societária
Descrição da operação	Em 27/11/12 a Imowel teve uma reestruturação societária com entrada de novos sócios e alteração da sua razão social passando a denominar-se ISEC Securitizadora SA.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

COMENTÁRIO DOS DIRETORES

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 dentro dos seus objetivos sociais, atuando na originação e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para tanto, estruturou sua área comercial e administrativa atuando fortemente na originação de negócios. Como resultado desta estruturação teve neste trimestre o fechamento de 3 operações envolvendo a compra de Cédulas de Crédito Bancário Imobiliário e respectiva emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ambos sob o Regime Fiduciário.

O total de CRIs emitidos sob o regime Fiduciário no trimestre foi de R\$ 46.131 mil, correspondendo ao total da carteira em aberto. A receita total gerada a partir das novas operações realizadas neste trimestre foi de R\$ 2.392 mil.

A geração de novos negócios e apuração de resultados apurados ficaram em linha com o orçamento anual realizado, observado os números orçados e efetivamente realizados neste 1º trimestre.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

COMPANHIA NIVEL B

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

COMPANHIA NIVEL B

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

COMPANHIA NIVEL B

10.5 - Políticas contábeis críticas

COMPANHIA NIVEL B

10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

COMPANHIA NIVEL B

10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

COMPANHIA NIVEL B

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

COMPANHIA NIVEL B

10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

COMPANHIA NIVEL B

10.10 - Plano de negócios

COMPANHIA NIVEL B

10.11 - Outros fatores com influência relevante

COMPANHIA NIVEL B

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

COMPANHIA NIVEL B

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

COMPANHIA NIVEL B

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

COMENTÁRIO DOS DIRETORES

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 dentro dos seus objetivos sociais, atuando na originação e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para tanto, estruturou sua área comercial e administrativa atuando fortemente na originação de negócios. Como resultado desta estruturação teve neste trimestre o fechamento de 3 operações envolvendo a compra de Cédulas de Crédito Bancário Imobiliário e respectiva emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ambos sob o Regime Fiduciário.

O total de CRIs emitidos sob o regime Fiduciário no trimestre foi de R\$ 46.131 mil, correspondendo ao total da carteira em aberto. A receita total gerada a partir das novas operações realizadas neste trimestre foi de R\$ 2.392 mil.

A geração de novos negócios e apuração de resultados apurados ficaram em linha com o orçamento anual realizado, observado os números orçados e efetivamente realizados neste 1º trimestre.

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76

Exercício Social	Publicação	Jornal - UF	Datas
31/12/2012	Demonstrações Financeiras	Jornal o Dia - SP	29/03/2013
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Jornal o Dia - SP	10/05/2013
		O Dia - SP	10/05/2013

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
Nelson de Campos Jr. 740.477.957-04	49 advogado	Pertence apenas à Diretoria 10 - Diretor Presidente / Superintendente	27/11/2012 27/11/2012	2 anos Sim
Moisés dos Santos Jardim 292.121.460-15	50 gestor financeiro	Pertence apenas à Diretoria diretor adm financeiro	27/11/2012 27/11/2012	2 anos Não
Alvaro Alberto Souto Filgueira Barreto 002.914.714-04	73 engenheiro civil	Pertence apenas ao Conselho de Administração 20 - Presidente do Conselho de Administração	27/11/2012 27/11/2012	2 anos Não
Alvaro Alberto Souto Barreto Rezende 054.085.074-83	27 advogado	Pertence apenas ao Conselho de Administração Gerente de estruturação	27/11/2012 27/11/2012	2 anos Não
Wolf Kos Trambuch 298.783.227-34	60 engenheiro civil	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração 35 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Rel. Invest.	27/11/2012 27/11/2012	2 anos Não

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Nelson de Campos Jr. - 740.477.957-04

Advogado, com MBA em Serviços pelo IBMEC, possui experiência no mercado financeiro na direção de instituições financeiras, especialmente na área comercial, captação de recursos e estruturação de operações de crédito.

Moisés dos Santos Jardim - 292.121.460-15

Executivo da área financeira com atuação no segmento de varejo bancário, onde atuou nas áreas de gestão de risco, controladoria e estruturação de negócios.

Alvaro Alberto Souto Filgueira Barreto - 002.914.714-04

Engenheiro civil com larga experiência no mercado imobiliário, presidente da CHB Cia Hipotecária Brasileira.

Alvaro Alberto Souto Barreto Rezende - 054.085.074-83

Advogado com experiência em estruturação de operações no mercado imobiliário, atuando na CHB Cia Hipotecária Brasileira.

Wolf Kos Trambuch - 298.783.227-34

Engenheiro Civil com experiência de mais de 30 anos no mercado imobiliário atuando em empresas de construção, incorporação e comercialização de imóveis.

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração

Nome	Tipo comitê	Cargo ocupado	Profissão	Data eleição	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Descrição outros cargos ocupados	Idade	Data posse	
Outros cargos/funções exercidas no emissor		Experiência Profissional / Declaração de Eventuais Condenações			
Nelson de Campos Jr. 740.477.957-04	Comitê Financeiro	Membro do Comitê (Efetivo)	advogado 49	27/11/2012 27/11/2012	2 anos
Moisés dos Santos Jardim 292.121.460-15	Comitê de Estrutura Organizacional	Membro do Comitê (Efetivo)	gestor financeiro 50	27/11/2012 27/11/2012	2 anos

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2013 - Valores Anuais**

				Total
Nº de membros				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**Valores anuais**

Nº de membros
Valor da maior remuneração(Reais)
Valor da menor remuneração(Reais)
Valor médio da remuneração(Reais)

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

COMPANHIA NIVEL B

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
EXEC Holding Ltda						
17.165.322/0001-93	Brasileira-SP	Sim	Não	29/11/2012		
	90.735	33,333333%	0	0,000000%	90.735	33,211326%
ELAM Gestora de Negócios Ltda						
08.473.225/0001-77	brasileira-RN	Sim	Não	29/11/2012		
	90.735	33,333334%	0	0,000000%	90.735	33,211324%
Wolf Vel Koss Trambuch						
298.783.227-34	Brasileiro-SP	Sim	Não			
	90.735	33,333333%	1.000	100,000000%	91.735	33,577350%
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000%				
OUTROS						
	0	0,000000%				
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
	0	0,000000%				
TOTAL	272.205	100,000000%	1.000	100,000000%	273.205	100,000000%

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %

15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	29/11/2012
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	1
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	2
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	272.205	99,633974%
Quantidade preferenciais (Unidades)	1.000	0,366026%
Total	273.205	100,000000%

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
CHB Cia Hipotecária Brasileira	03/01/2013	0,00	a participação é definida a cada operação cfe originação do cliente	não é possível aferir	indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Cia Hipotecária responsável pela emissão de CCBs.						
Objeto contrato	Contratos envolvendo a participação da CHb na Originação dos crédito e na participação das receitas destas operações						
Garantia e seguros	não existem						
Rescisão ou extinção							
Natureza e razão para a operação							

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

COMPANHIA NIVEL B

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Integralizado				
27/11/2012	273.205,00		272.205	1.000	273.205
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações (Unidades)	Título	Condições para conversão		
Preferencial Classe A	1.000				

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	22/05/2013
Data de vencimento	07/06/2019
Quantidade (Unidades)	49
Valor total (Reais)	14.971.561,81
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	.
Outras características relevantes	.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	14/01/2013
Data de vencimento	07/01/2019
Quantidade (Unidades)	33
Valor total (Reais)	10.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	.
Outras características relevantes	.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	07/02/2013
Data de vencimento	07/01/2022
Quantidade (Unidades)	110

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor total (Reais)	33.058.895,44
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	.
Outras características relevantes	.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	07/01/2013
Data de vencimento	07/01/2019
Quantidade (Unidades)	10
Valor total (Reais)	3.070.272,54
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	.
Outras características relevantes	.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	02/07/2013
Data de vencimento	08/09/2021
Quantidade (Unidades)	140
Valor total (Reais)	42.090.488,47
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários .

Outras características relevantes .

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	02/07/2013
Data de vencimento	08/09/2021
Quantidade (Unidades)	7
Valor total (Reais)	2.246.611,17
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	.
Outras características relevantes	.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	CRI
Data de emissão	02/07/2013
Data de vencimento	08/09/2021
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	300.174,20
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	.
Outras características relevantes	.

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

COMPANHIA NIVEL B

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros

COMPANHIA NIVEL B

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

COMPANHIA NIVEL B

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

COMPANHIA NIVEL B

21.2 - Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante indicando o canal ou canais de comunicação utilizado(s) para sua disseminação e os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas

COMPANHIA NIVEL B

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

COMPANHIA NIVEL B

21.4 - Outras informações relevantes

COMPANHIA NIVEL B

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

COMPANHIA NIVEL B

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

COMPANHIA NIVEL B

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

COMPANHIA NIVEL B

22.4 - Outras informações relevantes

COMPANHIA NIVEL B