

# 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 - 01/01/2015 à 31/12/2015	8
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	9
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	10

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Relatório da Administração	12
----------------------------	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	29
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	31
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	32

Motivos de Reapresentação	33
---------------------------	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2015</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	272.205
Preferenciais	1.000
<b>Total</b>	<b>273.205</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
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)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2015</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2014</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2013</b>
1	Ativo Total	230.991.145	249.535.415	131.875.382
1.01	Ativo Circulante	65.985.451	75.464.064	31.859.110
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.395.791	5.241.621	5.682.139
1.01.02	Aplicações Financeiras	24.200.181	34.387.234	8.114.375
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	24.200.181	34.387.234	8.114.375
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	24.200.181	34.387.234	8.114.375
1.01.03	Contas a Receber	495.544	1.450.207	166.534
1.01.03.01	Clientes	5.740	1.195.650	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	489.804	254.557	166.534
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.100.491	703.379	145.268
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.100.491	703.379	145.268
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	35.793.444	33.681.623	17.750.794
1.01.08.03	Outros	35.793.444	33.681.623	17.750.794
1.01.08.03.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	35.793.444	33.681.623	17.750.794
1.02	Ativo Não Circulante	165.005.694	174.071.351	100.016.272
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	164.917.572	173.970.847	100.011.774
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	164.917.572	173.724.934	100.011.774
1.02.01.01.03	Cédula de Crédito Imobiliário	164.917.572	173.724.934	100.011.774
1.02.01.03	Contas a Receber	0	245.913	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	245.913	0
1.02.03	Imobilizado	80.266	93.307	4.498
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	80.266	93.307	4.498
1.02.04	Intangível	7.856	7.197	0
1.02.04.01	Intangíveis	7.856	7.197	0
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	7.856	7.197	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2015</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2014</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2013</b>
2	Passivo Total	230.991.145	249.535.415	131.875.382
2.01	Passivo Circulante	63.494.449	73.997.281	30.203.045
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	437.835	511.822	127.041
2.01.01.01	Obrigações Sociais	437.835	511.822	127.041
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	437.835	511.822	127.041
2.01.02	Fornecedores	64.728	534.788	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	64.728	534.788	0
2.01.05	Outras Obrigações	62.991.886	72.950.671	30.076.004
2.01.05.02	Outros	62.991.886	72.950.671	30.076.004
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	85.103	16.960	0
2.01.05.02.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários	35.793.444	33.681.623	17.750.794
2.01.05.02.05	Contas a pagar	21.763.712	33.902.461	6.975.583
2.01.05.02.06	Obrigações poe emissão de certificados recebíveis	5.349.627	5.349.627	5.349.627
2.02	Passivo Não Circulante	164.917.572	173.724.934	100.011.775
2.02.02	Outras Obrigações	164.917.572	173.724.934	100.011.775
2.02.02.02	Outros	164.917.572	173.724.934	100.011.775
2.02.02.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários	164.917.572	173.724.934	100.011.775
2.03	Patrimônio Líquido	2.579.124	1.813.200	1.660.562
2.03.01	Capital Social Realizado	273.205	273.205	273.205
2.03.04	Reservas de Lucros	2.305.919	1.539.995	1.387.357
2.03.04.01	Reserva Legal	54.641	69.368	69.368
2.03.04.02	Reserva Estatutária	2.251.278	1.470.627	1.317.989

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	195.197	2.415.861	6.024.698
3.03	Resultado Bruto	195.197	2.415.861	6.024.698
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.006.233	-4.368.743	-4.401.281
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.137.027	-4.446.847	-4.385.682
3.04.02.01	Administrativas	-1.804.703	-3.119.830	-1.914.596
3.04.02.02	Comunicação	-19.654	-20.121	-4.517
3.04.02.03	Tributárias	-307.266	-195.550	-1.962.638
3.04.02.04	Pessoal	-1.005.404	-1.111.346	-503.931
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	321.183
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	130.794	78.104	-336.782
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.811.036	-1.952.882	1.623.417
3.06	Resultado Financeiro	3.662.063	2.122.480	652.359
3.06.01	Receitas Financeiras	42.613.346	26.794.972	652.359
3.06.02	Despesas Financeiras	-38.951.283	-24.672.492	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	851.027	169.598	2.275.776
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	851.027	169.598	2.275.776
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	851.027	169.598	2.275.776
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>Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	851.027	169.598	2.275.776
4.03	Resultado Abrangente do Período	851.027	169.598	2.275.776

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-828.211	-334.939	1.012.562
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	864.068	179.172	2.276.262
6.01.01.01	Lucro do período	851.027	169.598	2.275.776
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	13.041	9.574	486
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.692.279	-514.111	-1.263.700
6.01.02.01	Títulos e valores mobiliários	10.432.965	-26.518.772	-8.114.375
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-397.112	-558.112	-145.268
6.01.02.03	Créditos Diversos	-235.247	-88.024	-166.534
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas e tributárias	-73.987	384.780	127.041
6.01.02.05	Contas a pagar	-12.138.748	26.926.878	6.974.733
6.01.02.06	Diferido	0	0	60.703
6.01.02.07	Titulos a receber	1.189.910	-1.195.650	0
6.01.02.08	Fornecedores	-470.060	534.789	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-659	-105.580	5.345.130
6.02.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	6.695.541	-89.643.989	-117.762.568
6.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	-6.695.541	89.643.989	117.762.569
6.02.03	Cédula de crédito imobiliário a pagar	0	0	5.349.627
6.02.04	Aquisição de Imobilizado	0	-98.383	-4.498
6.02.05	Aumento intangível	-659	-7.197	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.960	0	-675.556
6.03.01	Contas a pagar para Partes Relacionadas	0	0	-1.649
6.03.02	Distribuição de Dividendos	-16.960	0	-673.907
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-845.830	-440.519	5.682.136
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.241.621	5.682.140	4
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.395.791	5.241.621	5.682.140

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015****(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>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-85.103	0	-85.103
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-85.103	0	-85.103
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	765.924	85.103	0	851.027
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	851.027	0	851.027
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	765.924	-765.924	0	0
5.05.02.06	Destinação do Lucro	0	0	765.924	-765.924	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	0	0	2.579.124

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014****(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>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-16.960	0	0	0	-16.960
5.04.06	Dividendos	0	-16.960	0	0	0	-16.960
5.05	Resultado Abrangente Total	0	16.960	0	0	0	169.598
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	169.598	0	169.598
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	16.960	0	-169.598	0	0
5.05.02.06	Destinação do lucro	0	16.960	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	152.638	0	0	0
5.06.05	Reserva estatutária	0	0	152.638	0	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	1.539.995	0	0	1.813.200

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013****(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>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-673.907	0	0	0	-673.907
5.04.06	Dividendos	0	-673.907	0	0	0	-673.907
5.05	Resultado Abrangente Total	0	673.907	0	214.512	0	2.275.776
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.275.776	0	2.275.776
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	673.907	0	-2.061.264	0	0
5.05.02.06	Destinação do Lucro	0	673.907	0	-2.061.264	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.387.357	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	69.368	0	0	0
5.06.05	Reserva Estatutária	0	0	1.317.989	0	0	0
5.07	Saldos Finais	273.205	0	1.387.357	0	0	1.660.562

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
7.01	Receitas	325.991	2.493.965	6.024.698
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	195.197	2.415.861	0
7.01.02	Outras Receitas	130.794	78.104	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.550.421	-2.859.162	-2.255.411
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.550.421	-2.859.162	-2.255.411
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.224.430	-365.197	3.769.287
7.04	Retenções	-13.041	-9.574	-485
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.237.471	-374.771	3.768.802
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	42.613.346	26.794.972	973.542
7.06.02	Receitas Financeiras	42.613.346	26.794.972	973.542
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.375.875	26.420.201	4.742.344
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.375.875	26.420.201	4.742.344
7.08.01	Pessoal	1.266.299	1.382.560	503.930
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.005.404	1.111.345	0
7.08.01.04	Outros	260.895	271.215	0
7.08.01.04.01	Honorários de diretoria	260.895	271.215	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	307.266	195.551	1.962.638
7.08.02.01	Federais	281.654	122.422	1.668.102
7.08.02.02	Estaduais	25.612	73.129	294.536
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	38.951.283	24.672.492	0
7.08.03.01	Juros	38.951.283	24.672.492	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	851.027	169.598	2.275.776
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	851.027	169.598	2.275.776

**Relatório da Administração****Relatório da Administração - Período findo em 31 de dezembro de 2015  
(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 31/12/2015, 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 oito operações, sendo três delas realizadas no primeiro trimestre, uma no segundo trimestre, uma 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.

Em 2014 a ISEC realizou a emissão de mais três novas séries de CRI, sob o regime fiduciário no montante de R\$ 34.246 mil. O valor atualizado destas séries se soma ao saldo das emissões realizadas nos períodos anteriores, totalizando em 31/12/2015 uma carteira de CRIs com valor atual de R\$ 200.711 mil.

A receita total gerada no ano foi de R\$ 195.197 mil. O lucro no ano foi de R\$ 851.027, 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 2015.

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

A Administração.

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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 2 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 demonstrações contábeis e principais práticas contábeis****2.1. Autorização**

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia em 28 de março de 2016.

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

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

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

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Valores expressos em reais)**

---

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 demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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 demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(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.

**2.10. 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.

**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

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Valores expressos em reais)**

---

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 CCIs, 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.

**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. Lucro por ação**

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

**2.12. Tributos**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**
**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em 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 não circulante 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.

### 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 demonstrações contábeis:

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
Caixa	331	226
Bancos	4.395.460	5.241.395
<b>Total</b>	<b>4.395.791</b>	<b>5.241.621</b>

### 5. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2015, a carteira de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

	31/12/2015			31/12/2014			a) Em 31 de dezembro de 2015 o saldo existente em aplicação em cotas de Fundos de Investiment
	Valor de mercado/con tábil	Parcela circulante	Parcela não circulante	Valor de mercado/contábi l	Parcela circulante	Parcela não circulante	
Letras de Crédito Imobiliário	-	-	-	-	-	-	
Cotas de Fundos de Investimento (a)	24.200.181	24.200.181	-	34.148.630	34.148.630	-	
Cédula de recebível imobiliário	-	-	-	245.913	-	245.913	
Compromissada	-	-	-	238.603	238.603	-	
	<b>24.200.181</b>	<b>24.200.181</b>	<b>-</b>	<b>34.633.146</b>	<b>34.387.233</b>	<b>245.913</b>	

**ISEC SECURITIZADORA S.A.****Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Valores expressos em reais)**

---

o corresponde a parte das disponibilidades da ISEC (R\$ 692.925) e a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos no momento das emissões dos CRIs: 3ª/4ª série - 3ª Emissão (R\$ 1.778.453), 5ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.240.555), 6ª/7ª série - 1ª Emissão (R\$ 6.629.610), 8ª Série - 1ª Emissão (R\$ 6.479.894) 4ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.322.123), 2ª Série - 1ª Emissão (R\$ 968.974), 2ª Série - 2ª Emissão (R\$ 749.012), 3ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.476.782), 1ª Série - 2ª Emissão (R\$ 2.603.805) e 1ª Série - 1ª Emissão (R\$ 258.048).

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 - CCI's**

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 CCI's são vinculadas 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.

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 CCI's**

As CCI's estão distribuídas da seguinte forma:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
1ª Série - 1º Emissão	2.228.350	2.535.974
2ª Série - 1º Emissão	3.679.919	5.918.290
1ª Série - 2º Emissão	27.508.648	28.709.972
3ª Série - 1º Emissão	11.538.255	12.479.475
2ª Série - 2º Emissão	18.372.881	24.092.654
3ª Série - 2º Emissão	980.666	1.285.963
4ª Série - 2º Emissão	131.029	171.820
4ª Série - 1º Emissão	5.408.725	12.583.873
5ª Série - 1º Emissão	25.420.900	24.794.549
6ª Série - 1º Emissão	15.376.812	18.964.510
7ª Série - 1º Emissão	3.844.203	4.741.127
1ª Série - 3º Emissão	9.090.610	14.354.696
2ª Série - 3º Emissão	1.511.797	2.406.169
8ª Série - 1º Emissão	20.014.550	19.798.250
3ª Série - 3º Emissão	47.263.120	29.325.796
4ª Série - 3º Emissão	8.340.551	5.243.237
<b>Total</b>	<b>200.711.016</b>	<b>207.406.577</b>

**Amortização**

<b>CCI</b>	<b>Emissão</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Amortização (M)</b>	<b>Valor Emissão</b>
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	55.000.000
4ª Série - 3º Emissão (b)	05/11/2014	05/11/2019	60	55.000.000

(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.

**Segregação entre circulante e não circulante**

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

Descrição	Saldo	
	31/12/2015	Circulante Não circulante
1ª Série - 1º Emissão	2.228.350	716.444 1.511.906
2ª Série - 1º Emissão	3.679.919	1.089.509 2.590.411
1ª Série - 2º Emissão	27.508.648	5.421.073 22.087.575
3ª Série - 1º Emissão	11.538.255	3.093.334 8.444.921
2ª Série / 3ª Série / 4ª Série - 2º Emissão	19.484.576	4.897.349 14.587.227
5ª Série - 1º Emissão	25.420.900	3.449.208 21.971.691
6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão	19.221.014	6.229.398 12.991.616
4ª Série - 1º Emissão	5.408.725	3.026.044 2.382.681
8ª Série - 1º Emissão	20.014.550	3.889.904 16.124.646
1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão	10.602.407	1.902.465 8.699.942
3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão	55.603.670	2.078.715 53.524.955
<b>Total</b>	<b>200.711.016</b>	<b>35.793.444 164.917.572</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 - CCI, 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:

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
1ª Série - 1º Emissão	2.228.350	2.535.974
2ª Série - 1º Emissão	3.679.919	5.918.290
1ª Série - 2º Emissão	27.508.648	28.709.972
3ª Série - 1º Emissão	11.538.255	12.479.475
2ª Série - 2º Emissão	18.372.881	24.092.654
3ª Série - 2º Emissão	980.666	1.285.963
4ª Série - 2º Emissão	131.029	171.820
4ª Série - 1º Emissão	5.408.725	12.583.873
5ª Série - 1º Emissão	25.420.900	24.794.549
6ª Série - 1º Emissão	15.376.812	18.964.510
7ª Série - 1º Emissão	3.844.203	4.741.127
1ª Série - 3º Emissão	9.090.610	14.354.696
2ª Série - 3º Emissão	1.511.797	2.406.169
8ª Série - 1º Emissão	20.014.550	19.798.250
3ª Série - 3º Emissão	47.263.120	29.325.796
4ª Série - 3º Emissão	8.340.551	5.243.237
<b>Total</b>	<b>200.711.016</b>	<b>207.406.577</b>

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

---

**Amortização**

CRI	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	55.000.000
4ª Série - 3º Emissão (b)	05/11/2014	05/11/2019	60	55.000.000

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

**Segregação entre circulante e não circulante**

Descrição	Saldo	Circulante	Não circulante
	31/12/2015		
1ª Série - 1º Emissão	2.228.350	716.444	1.511.906
2ª Série - 1º Emissão	3.679.919	1.089.509	2.590.411
1ª Série - 2º Emissão	27.508.648	5.421.073	22.087.575
3ª Série - 1º Emissão	11.538.255	3.093.334	8.444.921
2ª Série / 3ª Série / 4ª Série - 2º Emissão	19.484.576	4.897.349	14.587.227
5ª Série - 1º Emissão	25.420.900	3.449.208	21.971.691
6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão	19.221.014	6.229.398	12.991.616
4ª Série - 1º Emissão	5.408.725	3.026.044	2.382.681
8ª Série - 1º Emissão	20.014.550	3.889.904	16.124.646
1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão	10.602.407	1.902.465	8.699.942
3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão	55.603.670	2.078.715	53.524.955
<b>Total</b>	<b>200.711.016</b>	<b>35.793.444</b>	<b>164.917.572</b>

**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:

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
Ecomax Empreendimentos Imobiliários Ltda.	958.360	958.360
América Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.542.821	3.542.821
Flacam Empreendimentos e Participações Ltda.	848.446	848.446
<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:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

		<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
CHB	(a)	1.228.148	1.674.057
BIB	(a)	204.832	206.561
CNL	(a)	163.532	1.636.404
CONSPAR	(a)	1.210.077	910.946
DACON/LUSO	(a)	889.125	3.230.652
ECOCIL	(a)	5.450.624	14.564.315
ECOMAX	(a)	1.160.779	937.873
ESSER	(a)	2.947.678	3.325.717
FLACAM	(a)	689.774	514.501
LUCIO	(a)	691.717	293.747
VITACON	(a)	6.770.710	6.261.841
Adiantamentos		305.924	305.924
Outras contas a pagar		50.793	39.923
<b>Total</b>		<b>21.763.713</b>	<b>33.902.461</b>

(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 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 de dezembro de 2012 e 100 (cem) ações integralizadas em 31 de dezembro de 2007.

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia registrou os dividendos mínimos obrigatórios no montante de R\$ 85.103 (16.960 em 2014), apurando 10% sobre o lucro líquido do exercício. Adicionalmente o saldo residual do lucro líquido do exercício foi destinado como reserva estatutária de lucros no montante de R\$ 765.924 (R\$ 152.638 em 2014).

## 11. Receitas de prestação de serviços

Em 2015 não ocorreram novas integralizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), desta forma ocorreu a significativa redução das receitas de prestação de serviços no período. As receitas de prestação de serviços de 2015 e 2014 estavam assim apresentadas:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Vendas de serviços	216.045	2.674.144
ISS sobre serviços prestados	(10.802)	(133.935)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**
**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

PIS sobre serviços prestados	(1.404)	(17.382)
COFINS sobre serviços prestados	(8.642)	(106.966)
<b>Total</b>	<b>195.197</b>	<b>2.415.861</b>

**12. Despesas gerais e administrativas**

Em 2015 não ocorreram novas integralizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e conseqüentemente ocorreu uma redução significativa das despesas do exercício de 2015. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 as despesas gerais e administrativas estão assim compostas:

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
Honorários dirigentes	(260.894)	(271.215)
Serviços de terceiros	(553.079)	(1.265.050)
Despesas gerais operacionais	(569.573)	(955.236)
Outras despesas	(16.498)	(61.861)
Despesas sistema Financeiro	(404.659)	(566.468)
<b>Total</b>	<b>(1.804.703)</b>	<b>(3.119.830)</b>

**13. Receitas e Despesas financeiras**

Durante o exercício de 2014 foram emitidos 3 novos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), no decorrer do exercício de 2015 os efeitos financeiros das emissões realizadas no exercício anterior causaram um aumento significativo nas receitas e despesas financeiras da Companhia, apresentadas a seguir:

**Receitas financeiras**

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
Receita de aplicações financeiras	3.824.611	2.252.133
Descontos obtidos	-	259
Juros/Amortização sobre CCI	38.788.735	24.542.580
<b>Total</b>	<b>42.613.346</b>	<b>26.794.972</b>

**Despesas financeiras**

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
-----------	------------	------------

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**
**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**

Despesas bancárias	(119.392)	(86.490)
Juros passivos	624	-
Juros de mora	82	-
Imposto sobre operações financeiras	41.540	(43.039)
Juros atraso de impostos	910	(383)
Juros/Amortização sobre CRI	(38.788.735)	(24.542.580)
<b>Total</b>	<b>(38.951.283)</b>	<b>(24.672.492)</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 demonstrações contábeis 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

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 dezembro de 2015, 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;

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**
**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**  
**(Valores expressos em reais)**


---

- **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.

## 15. Eventos Subsequentes

Em 15 de dezembro de 2015 foram emitidos dois novos certificados de recebíveis imobiliários, com integralização realizada em janeiro de 2016 com as seguintes características:

Nº da emissão	Nº da série	Data emissão	Data de vencimento	Qtde. emitida	Volume emissão
2	5 <sup>a</sup>	15/12/2015	15/12/2021	786	39.330.000,00
2	6 <sup>a</sup>	15/12/2015	15/12/2021	87	4.370.000,00

## 16. Partes relacionadas

### 16.1. Transações com partes relacionadas

Não ocorreram transações com partes relacionadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

### 16.2. Remuneração do pessoal-chave da administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a remuneração dos administradores da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 260.894 (R\$ 271.215 em 2014).

## 17. Demandas judiciais

A Companhia não possui demandas judiciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

## 18. 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 demonstrações contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

## 19. Relação com auditores

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

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Valores expressos em reais)**

---

## Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Relatório dos auditores independentes

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

JRS/AFMF/LBA/GB

XXXX-16

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações dos resultados abrangentes

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos acionistas e administradores da

ISEC Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis da ISEC Securitizadora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente, se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Opinião

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da ISEC Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Outros assuntos

##### Demonstração do valor adicionado

Examinamos também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de março de 2016.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Jairo da Rocha Soares

Contador CRC 1 SP 120458/O-6

## **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 Março de 2016.

**DECLARAÇÃO**

Servimo-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 ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 31 de Dezembro de 2015.

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

Atenciosamente,

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com investidores

OLGA VEL KOS TRAMBUCH

Diretor Presidente

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

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

São Paulo, 30 de Março de 2016.

### **DECLARAÇÃO**

Servimo-nos da 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 31 de Dezembro de 2015.

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

Atenciosamente,

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com investidores

OLGA VEL KOS TRAMBUCH

Diretor Presidente

**Motivos de Reapresentação**

<b>Versão</b>	<b>Descrição</b>
2	PROBLEMA NA ESCALA DE QUANTIDADE DE AÇÕES INFORMADA NA DFP VERSÃO 1