

Índice

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	1
Balanço Patrimonial Passivo	2
Demonstração do Resultado	3
Demonstração do Resultado Abrangente	4
Demonstração do Fluxo de Caixa	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	6
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	7
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	8
Demonstração do Valor Adicionado	9
Relatório da Administração	10
Notas Explicativas	11
Pareceres e Declarações	
Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	30
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	33
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	34
Motivos de Reapresentação	35

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	228.809.9
1.01	Ativo Circulante	50.141.1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.581.0
1.01.02	Aplicações Financeiras	14.024.8
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	
1.01.03	Contas a Receber	1.256.3
1.01.03.01	Clientes	
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.256.3
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.634.4
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.634.4
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.644.2
1.01.08.03	Outros	29.644.2
1.01.08.03.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	29.644.2
1.02	Ativo Não Circulante	178.668.8
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	178.530.0
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	178.530.0
1.02.01.01.03	Cédula de Crédito Imobiliário	178.530.0
1.02.01.03	Contas a Receber	
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	
1.02.02	Investimentos	43.8
1.02.02.01	Participações Societárias	43.8
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	43.8
1.02.03	Imobilizado	71.0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	71.0
1.02.04	Intangível	22.8
1.02.04.01	Intangíveis	22.8
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	7.8
1.02.04.01.02	Incentivos fiscais	15.0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	228.809.3
2.01	Passivo Circulante	48.295.3
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	427.1
2.01.01.01	Obrigações Sociais	427.1
2.01.01.01.01	Obrigações fiscais e previdenciárias	427.1
2.01.02	Fornecedores	
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	
2.01.05	Outras Obrigações	47.868.2
2.01.05.02	Outros	47.868.2
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	85.1
2.01.05.02.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários	29.644.2
2.01.05.02.05	Contas a pagar	12.789.2
2.01.05.02.06	Obrigações por emissão de certificados recebíveis	5.349.2
2.02	Passivo Não Circulante	178.530.0
2.02.02	Outras Obrigações	178.530.0
2.02.02.02	Outros	178.530.0
2.02.02.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários	178.530.0
2.03	Patrimônio Líquido	1.984.2
2.03.01	Capital Social Realizado	273.2
2.03.04	Reservas de Lucros	2.305.3
2.03.04.01	Reserva Legal	54.6
2.03.04.02	Reserva Estatutária	2.251.2
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-594.3

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	577.2
3.03	Resultado Bruto	577.2
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.823.0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.960.0
3.04.02.01	Administrativas	-3.083.7
3.04.02.02	Comunicação	-17.0
3.04.02.03	Tributárias	-53.3
3.04.02.04	Pessoal	-805.7
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	43.8
3.04.04.01	Resultado por compra vantajosa	43.8
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	92.5
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.246.3
3.06	Resultado Financeiro	2.651.4
3.06.01	Receitas Financeiras	38.310.2
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.658.8
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-594.9
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-594.9
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-594.9
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	
3.99.01	Lucro Básico por Ação	
3.99.01.01	ON	-2,177.0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-594.9
4.03	Resultado Abrangente do Período	-594.9

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-794.0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-625.0
6.01.01.01	Lucro do período	-594.3
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	13.1
6.01.01.03	Resultado por compra vantajosa	-43.8
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-169.3
6.01.02.01	Títulos e valores mobiliários	10.175.3
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-533.3
6.01.02.03	Créditos Diversos	-766.6
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas e tributárias	-10.1
6.01.02.05	Contas a pagar	-8.974.4
6.01.02.07	Titulos a receber	5.1
6.01.02.08	Fornecedores	-64.1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-20.1
6.02.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	-7.463.2
6.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	7.463.2
6.02.04	Aquisição de Imobilizado	-5.1
6.02.05	Aumento intangível	
6.02.06	Incentivos Fiscais	-15.0
6.02.07	Aquisição de Investimentos	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	
6.03.02	Distribuição de Dividendos	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-814.1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.395.1
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.581.0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	2.305.919	
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	2.305.919	
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.539.995	
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.539.995	
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	
5.04.06	Dividendos	0	0	0	
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	765.924	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	765.924	
5.05.02.06	Destinação do Lucro	0	0	765.924	
5.07	Saldos Finais	273.205	0	2.305.919	

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros e Prejuízos Acumulados
5.01	Saldos Iniciais	273.205	0	1.387.357	
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	273.205	0	1.387.357	
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-16.960	0	
5.04.06	Dividendos	0	-16.960	0	
5.05	Resultado Abrangente Total	0	16.960	0	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	16.960	0	
5.05.02.06	Destinação do lucro	0	16.960	0	
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	152.638	
5.06.05	Reserva estatutária	0	0	152.638	
5.07	Saldos Finais	273.205	0	1.539.995	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	669.810.000
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	577.200.000
7.01.02	Outras Receitas	92.610.000
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.991.000
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.991.000
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.321.200
7.04	Retenções	-13.000
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.334.200
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	38.354.000
7.06.02	Receitas Financeiras	38.310.000
7.06.03	Outros	44.000
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	36.019.800
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	36.019.800
7.08.01	Pessoal	901.700
7.08.01.01	Remuneração Direta	805.000
7.08.01.04	Outros	96.700
7.08.01.04.01	Honorários de diretoria	96.700
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	53.000
7.08.02.01	Federais	3.000
7.08.02.02	Estaduais	50.000
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.658.000
7.08.03.01	Juros	35.658.000
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-594.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-594.000

Relatório da Administração - ISEC SECURITIZADORA S.A.**Relatório da Administração - Período findo em 31 de Dezembro de 2016.
(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 31/12/2016, 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 273.205 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Durante o exercício de 2016 a Companhia realizou a emissão de mais uma nova série de CRI, sob o regime fiduciário no montante de R\$ 32.444.751. O valor atualizado destas séries se soma ao saldo das emissões realizadas nos períodos anteriores, totalizando em 31/12/2016, uma carteira de CRIs com valor atual de R\$ 208.174.279.

Ainda, no mesmo exercício, seguindo a estratégia definida de crescimento dos negócios, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., como forma de aumentar a sua participação no mercado de securitização, conforme descrito na nota explicativa 2.1.

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

São Paulo, 31 de Agosto de 2017.

A Administração.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

1. Contexto operacional

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

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

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

As atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, com a emissão e colocação de 6 certificados de recebíveis imobiliários junto ao mercado, sobre o qual houve uma receita de prestação de serviços no montante de R\$6.024.698. Em 2014, foram emitidos e colocados no mercado mais 3 novos certificados de recebíveis imobiliários, sobre o qual houve uma receita de prestação de serviços no montante de R\$2.415.861. Em 2015, foram emitidos 7 certificados de recebíveis imobiliários junto ao mercado, sobre o qual houve uma receita de prestação de serviços no montante de R\$195.197. Em 2016, foram emitidos 3 certificados de recebíveis imobiliários junto ao mercado, sobre o qual houve receita de prestação de serviços no montante de R\$577.229.

No final do exercício de 2016, seguindo a estratégia definida de crescimento dos negócios, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., como forma de aumentar a sua participação no mercado de securitização, conforme descrito na nota explicativa 2.1.

2. Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2016

As presentes demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas em face de não terem sido apresentadas originalmente com a consolidação de um investimento relevante.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.

(Valores expressos em Reais)

2.1. Novo investimento em controlada

Em 12 de dezembro de 2016 através do fato relevante celebrado entre a Isec Securitizadora S.A. CNPJ nº 08.769.451/0001-08, e SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. CNPJ nº 17.568.683/0001-80, foi divulgada a compra de 30.000 ações ordinárias nominativas de emissão da Companhia que representa 100% do capital.

A aquisição das ações foi realizada ao preço total de R\$ 1,00, pago em uma única parcela na presente data, mediante operação privada, conforme Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado em 12 de dezembro de 2016.

2.2. Principais ajustes nas demonstrações contábeis em função da aquisição do investimento

	31 de dezembro de 2016		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanco Patrimonial			
Ativo			
Investimento	-	43.889	43.889
Outros Ativos	228.765.679	(1)	228.765.678
Total dos ativos	228.765.679	43.888	228.809.567
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante	48.295.331	-	48.295.331
Passivo não circulante	178.530.025	-	178.530.025
Patrimônio líquido			
Capital social	273.205	-	273.205
Reserva de lucros	2.305.919	-	2.305.919
Lucro (prejuízo) acumulado	(638.801)	43.888	(594.913)
Total do patrimônio líquido	1.940.323	43.888	1.984.211
Total dos passivos e patrimônio líquido	228.765.679	43.888	228.809.567

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

Demonstração do resultado do exercício	31 de dezembro de 2016		
	Apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas (despesas) operacionais:			
Receitas de prestação de serviços	577.229	-	577.229
Administrativas	(3.083.776)	-	(3.083.776)
Comunicação	(17.034)	-	(17.034)
Tributárias	(53.545)	-	(53.545)
Pessoal	(805.742)	-	(805.742)
Resultado por compra vantajosa	-	43.888	43.888
Outras despesas/receitas operacionais	92.589	-	92.589
Resultado operacional	(3.290.279)	43.888	(3.246.391)
Resultado financeiro	2.651.478	-	2.651.478
Receitas financeiras	38.310.283	-	38.310.283
Despesas financeiras	(35.658.805)	-	(35.658.805)
Lucro líquido do exercício	(638.801)	43.888	(594.913)
IR e CSSL	-	-	-
Lucro/prejuízo líquido do exercício	(638.801)	43.888	(594.913)
Lucro/prejuízo por ação	(0,28139)	0,01933	(0,26206)

2.3. Apresentação das demonstrações contábeis individuais consolidadas

Conforme os critérios e base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis, a Companhia, em face do evento de aquisição desta participação, passa a apresentar demonstrações contábeis consolidadas em todas as divulgações.

3. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

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

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis individuais consolidadas 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 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 individuais consolidadas 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.

As presentes demonstrações contábeis individuais consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 31 de agosto de 2017.

3.2. Base de Consolidação

As informações contábeis da controlada estão incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.

Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

Empresas controladas:

Nome	Participação
SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	100,00%

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na sociedade investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Investimento em Controladas

Os investimentos permanentes são avaliados ao custo histórico dos aportes, e ajustados pelo método de equivalência patrimonial, que consiste em

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

reconhecer os ganhos e as perdas patrimoniais da sociedade investida no balanço da Companhia.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.

(Valores expressos em Reais)

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.

3.11. 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.

3.11.1. 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.

3.11.2. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

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

3.11.3. 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.

3.11.4. Valor Justo de Instrumentos Financeiros

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.

(Valores expressos em Reais)

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.

3.11.5. 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.

3.12. Prejuízo por ação

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

3.13. Tributos

Existem diversas interpretações de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de 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

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

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	Individual		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa	915	331	915	331
Bancos	3.580.129	4.395.460	3.662.507	4.417.831
Total	3.581.044	4.395.791	3.663.422	4.418.162

5. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2016, a carteira de títulos e valores mobiliários, classificada de acordo com as categorias estabelecidas na regulamentação vigente, estão assim compostas:

Posição Individual

	31/12/2016			31/12/2015		
	Valor contábil	Parcela a curto prazo	Parcela a longo prazo	Valor contábil	Parcela a curto prazo	Parcela a longo prazo
Cotas de Fundos de Investimento (a)	14.024.879	14.024.879	-	24.200.181	24.200.181	-
	14.024.879	14.024.879	-	24.200.181	24.200.181	-

- a) Em 31 de dezembro de 2016 o saldo existente em aplicação em cotas de Fundos de Investimento corresponde a parte dos fundos de reservas e de despesas constituídos no momento das emissões dos CRIs: 3ª/4ª série - 3ª Emissão (R\$ 1.069.475), 5ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.595.089); 6ª/7ª série - 1ª Emissão (R\$ 781.187), 8ª Série - 1ª Emissão (R\$ 631.306), 4ª Série - 1ª Emissão (R\$1.477.258), 2ª Série - 1ª Emissão (R\$ 1.482.751), 2ª Série - 2ª Emissão (R\$ 721.674) 3ª Série - 1ª Emissão (R\$ 2.774.561) e 1ª Série - 2ª Emissão (R\$ 2.562.469); 1ª Série - 1ª Emissão (R\$ 170.252); 5ª, 6ª e 7ª série- 2ª Emissão (R\$124.060) e 2ª série - 4ª Emissão (R\$ 634.797).

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, de acordo com o valor da cota dos fundos divulgado pelos Administradores.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)****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**Posição Individual**

As CCI's estão distribuídas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
1ª série - 1ª emissão	1.707.851	2.228.350
2ª série - 1ª emissão	2.922.333	3.679.919
1ª série - 2ª emissão	24.921.023	27.508.648
3ª série - 1ª emissão	9.526.570	11.538.255
2ª série - 2ª emissão	14.840.602	18.372.881
3ª série - 2ª emissão	792.128	980.666
4ª série - 2ª emissão	105.846	131.029
5ª série - 1ª emissão	24.768.224	25.420.900
6ª série - 1ª emissão	6.711.504	15.376.812
7ª série - 1ª emissão	1.677.876	3.844.203
4ª série - 1ª emissão	3.452.309	5.408.725
8ª série - 1ª emissão	12.422.473	20.014.550
1ª série - 3ª emissão	4.525.844	9.090.610
2ª série - 3ª emissão	846.079	1.511.797
3ª série - 3ª emissão	47.393.497	47.263.120

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

4ª série - 3ª emissão	8.348.449	8.340.551
5ª série - 2ª emissão	9.600.337	-
6ª série - 2ª emissão	1.166.583	-
2ª série - 4ª emissão	32.444.751	-
	208.174.279	200.711.016

Amortização

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

Segregação entre curto e longo prazo

<u>Descrição</u>	<u>Saldo 31/12/2016</u>	<u>Curto Prazo</u>	<u>Longo Prazo</u>
1ª Série - 1º Emissão	1.707.851	772.848	935.003
2ª Série - 1º Emissão	2.922.333	76.244	2.846.089
1ª Série - 2º Emissão	24.921.023	4.830.285	20.090.738
3ª Série - 1º Emissão	9.526.570	3.440.771	6.085.799
2ª Série / 3ª Série / 4ª Série- 2º Emissão	15.738.576	4.872.913	10.865.663
5ª Série - 1º Emissão	24.768.225	2.813.493	21.954.732
4ª Série - 1º Emissão	8.389.380	898.880	7.490.500
6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão	3.452.309	2.748.212	704.097
1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão	12.422.473	3.126.690	9.295.783
8ª Série - 1º Emissão	5.371.923	1.415.972	3.955.951
3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão	55.741.946	2.935.107	52.806.839
5ª/ 6ª série - 2º Emissão	10.766.919	74.827	10.692.092
2ª série - 4ª emissão	32.444.751	1.638.012	30.806.739
Total	208.174.279	29.644.254	178.530.025

Posição na Controlada

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.
(Valores expressos em Reais)

Operações	Circulante			Não circulante	Total CCI	Total
	Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações Financeiras	Recebíveis imobiliários	Recebíveis imobiliários		
Série 1	12.310	1.820.511	8.537.495	25.438.506	33.976.001	35.808.822
Série 2	100	-	-	61.491.550	61.491.550	61.491.650
Série 3	524.168	-	21.164.096	59.556.767	80.720.862	81.245.031
Série 5 e 6	12.593	1.233.447	1.586.867	14.383.847	15.970.714	17.216.754
Série 7	410.978	517.022	209.342	12.232.730	12.442.071	13.370.071
Série 8	2.148	1.063.125	3.744.675	10.392.822	14.137.496	15.202.769
Série 9	1.250	460.474	35.353.139	22.808.732	58.161.871	58.623.595
Série 10	3	1.614.075	11.668.508	-	11.668.508	13.282.585
Série 11	-	-	28.120.868	20.967.671	49.088.539	49.088.539
Série 14	54.613	-	30.815.717	28.451.751	59.267.468	59.322.081
Série 16 e 17	86.413	1.290.313	10.797.937	27.736.698	38.534.636	39.911.362
Série 18	211.887	447.764	408.470	8.239.160	8.647.630	9.307.281
Série 19 e 20	100	3.372.865	31.214.366	18.712.532	49.926.898	53.299.863
Série 21	6	-	25.967.280	34.761.771	60.729.051	60.729.057
Série 22	71.887	212.198	2.410.355	4.819.327	7.229.682	7.513.767
Série 23 e 24	302	294.050	12.196.473	20.356.110	32.552.582	32.846.934
Série 25, 26 e 27	102.944	253.290	24.760.085	196.078.322	220.838.407	221.194.641
Série 28	93	5.022.616	5.586.496	34.610.726	40.197.222	45.219.931
Conta Cobrança	3.234	-	-	-	-	3.234
Outras contas	120	-	-	-	-	120
Total	1.495.147	17.601.749	254.542.167	601.039.022	855.581.188	874.678.085

7. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI:**Posição Individual**

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

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

Os CRIs estão distribuídos da seguinte forma:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
1ª série - 1ª emissão	1.707.851	2.228.350
2ª série - 1ª emissão	2.922.333	3.679.919
1ª série - 2ª emissão	24.921.023	27.508.648
3ª série - 1ª emissão	9.526.570	11.538.255
2ª série - 2ª emissão	14.840.602	18.372.881

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

3ª série - 2ª emissão	792.128	980.666
4ª série - 2ª emissão	105.846	131.029
5ª série - 1ª emissão	24.768.224	25.420.900
6ª série - 1ª emissão	6.711.504	15.376.812
7ª série - 1ª emissão	1.677.876	3.844.203
4ª série - 1ª emissão	3.452.309	5.408.725
8ª série - 1ª emissão	12.422.473	20.014.550
1ª série - 3ª emissão	4.525.844	9.090.610
2ª série - 3ª emissão	846.079	1.511.797
3ª série - 3ª emissão	47.393.497	47.263.120
4ª série - 3ª emissão	8.348.449	8.340.551
5ª série - 2ª emissão	9.600.337	-
6ª série - 2ª emissão	1.166.583	-
2ª série - 4ª emissão	32.444.751	-
	208.174.279	200.711.016

Amortização

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

Segregação entre curto e longo prazo

Descrição	Saldo		
	31/12/2016	Curto Prazo	Longo Prazo
1ª Série - 1º Emissão	1.707.851	772.848	935.003
2ª Série - 1º Emissão	2.922.333	76.244	2.846.089
1ª Série - 2º Emissão	24.921.023	4.830.285	20.090.738
3ª Série - 1º Emissão	9.526.570	3.440.771	6.085.799
2ª Série / 3ª Série / 4ª Série - 2º Emissão	15.738.576	4.872.913	10.865.663
5ª Série - 1º Emissão	24.768.225	2.813.493	21.954.732
4ª Série - 1º Emissão	8.389.380	898.880	7.490.500
6ª Série / 7ª Série - 1º Emissão	3.452.309	2.748.212	704.097
1ª Série / 2ª Série - 3º Emissão	12.422.473	3.126.690	9.295.783
8ª Série - 1º Emissão	5.371.923	1.415.972	3.955.951
3ª Série / 4ª Série - 3º Emissão	55.741.946	2.935.107	52.806.839
5ª / 6ª série - 2º Emissão	10.766.919	74.827	10.692.092
2ª série - 4ª emissão	32.444.751	1.638.012	30.806.739
Total	208.174.279	29.644.254	178.530.025

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.
(Valores expressos em Reais)

Posição na Controlada

Operações	Circulante		Não circulante	Total CRI	Total
	Certificado de recebíveis imobiliários	Contas a pagar	Certificado de recebíveis imobiliários		
Série 1	8.537.495	1.240.318	25.438.506	33.976.001	35.216.319
Série 2	-	46.231	61.491.550	61.491.550	61.537.781
Série 3	21.164.096	494.208	59.556.767	80.720.862	81.215.070
Série 5 e 6	1.586.867	1.792.433	14.383.847	15.970.714	17.763.146
Série 7	209.342	927.910	12.232.730	12.442.071	13.369.981
Série 8	3.744.675	1.053.175	10.384.103	14.128.778	15.181.953
Série 9	35.353.139	482.425	22.808.732	58.161.871	58.644.296
Série 10	11.668.508	1.644.037	-	11.668.508	13.312.545
Série 11	28.120.868	- 3	20.967.671	49.088.539	49.088.536
Série 14	30.815.717	54.691	28.451.751	59.267.468	59.322.159
Série 16 e 17	10.797.937	236.842	28.876.583	39.674.520	39.911.362
Série 18	408.470	659.654	8.239.160	8.647.630	9.307.284
Série 19 e 20	31.214.366	984.417	21.676.648	52.891.014	53.875.430
Série 21	25.967.280	- 575.447	34.761.771	60.729.051	60.153.604
Série 22	2.410.355	284.083	4.819.327	7.229.682	7.513.765
Série 23 e 24	12.196.473	- 13.551.336	34.201.592	46.398.064	32.846.728
Série 25, 26 e 27	24.760.085	356.651	104.456.707	129.216.792	129.573.443
Série 28	5.586.496	5.022.611	34.610.726	40.197.222	45.219.833
GINCO - 29º, 30º e 31º SÉR	-	91.621.616	-	-	91.621.616
Outras contas	-	3.234	-	-	3.234
Total	254.542.167	92.777.748	527.358.170	781.900.337	874.678.085

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	31/12/2016	31/12/2015
Ecomax Empreendimentos Imobiliários Ltda.	958.360	958.360
América Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.343.733	1.343.733
Flacam Empreendimentos e Participações Ltda.	848.446	848.446
Outros	2.199.088	2.199.088
Total	5.349.627	5.349.627

9. Contas a pagar

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

	31/12/2016	31/12/2015
CHB (a)	223.170	1.228.148

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

AIR LIQUIDE	(a)	976.741	-
BIB	(a)	73.795	204.832
CNL	(a)	444.629	163.532
CONSPAR	(a)	913.133	1.210.077
DACON/LUSO	(a)	889.576	889.125
ECOCIL	(a)	-	5.450.624
ECOMAX	(a)	1.958.997	1.160.779
ESSER	(a)	2.761.320	2.947.678
ESSER II	(a)	1.140.231	-
FLACAM	(a)	986.289	689.774
LUCIO	(a)	903.828	691.717
VITACON	(a)	351.121	6.770.710
Adiantamentos		305.924	305.924
Outras contas a pagar		860.462,70	50.793
Total		12.789.217	21.763.713

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

10. Patrimônio líquido

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

11. Receitas de prestação de serviços

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

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Vendas de serviços	636.735	216.045	733.827	297.010
ISS sobre serviços prestados	(29.897)	(10.802)	(34.690)	(14.850)
PIS sobre serviços prestados	(4.139)	(1.404)	(4.762)	(1.930)

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.
(Valores expressos em Reais)

COFINS sobre serviços prestados	(25.470)	(8.642)	(29.305)	(11.881)
Total	577.229	195.197	665.070	268.349

12. Despesas gerais e administrativas

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015 as despesas gerais e administrativas estão assim compostas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Honorários dirigentes	(96.030)	(260.894)	(96.030)	(260.894)
Serviços de terceiros	(1.173.308)	(553.079)	(1.228.795)	(599.204)
Despesas gerais operacionais	(822.119)	(569.573)	(822.898)	(569.948)
Outras despesas	(36.206)	(16.498)	(47.889)	(20.482)
Despesas sistema financeiro	(956.113)	(404.659)	(973.110)	(434.571)
Total	(3.083.776)	(1.804.703)	(3.168.722)	(1.885.099)

13. Receitas e despesas financeiras

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

Receitas financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2016	30/09/2015	31/12/2016	30/09/2015
Receita de aplicações financeiras	2.845.929	3.824.611	2.845.929	3.824.611
Juros/Amortização sobre CCI	35.464.354	38.788.735	35.464.354	38.788.735
Total	38.310.283	42.613.346	38.310.283	42.613.346

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.
(Valores expressos em Reais)

Despesas financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Despesas bancárias	(124.903)	(119.932)	(124.903)	(119.932)
Juros passivos	(112)	(624)	(112)	(624)
Descontos concedidos	(22)	-	(22)	-
Juros de mora	-	(82)	-	(82)
Imposto sobre operações financeiras	(68.883)	(41.540)	(68.883)	(41.540)
Juros atraso de impostos	(531)	(910)	(531)	(910)
Juros/Amortização sobre CRI	(35.464.354)	(38.788.735)	(35.464.354)	(38.788.735)
Total	(35.658.805)	(38.951.283)	(35.658.805)	(38.951.283)

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.

15. Pagamento condicionado e descontinuidade

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

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.

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de Dezembro de 2016, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

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

16. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

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

Não ocorreram transações com partes relacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

17.2. Remuneração do pessoal-chave da administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a remuneração dos administradores da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 96.030 (R\$ 260.894 em dezembro de 2015).

18. Demandas judiciais

A Companhia não possui demandas judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

19. Declaração dos Diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as

Notas Explicativas ISEC SECURITIZADORA S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015.****(Valores expressos em Reais)**

demonstrações contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

20. Relação com auditores

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

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas e Administradores da

Isec Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Isec Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Isec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2016 e 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria ou ("PAA")

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários ("Recebíveis imobiliários") aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade fim da Companhia e os reflexões contábeis provenientes destas movimentações financeira, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- ? Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações contábeis;
- ? Verificação da custódia dos CRI emitidos;
- ? Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício; e
- ? Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reemissão do relatório dos auditores independentes

Em 27 de março de 2017, emitimos originalmente nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 da Isec Securitizadora S.A., sem ressalvas. Ocorreu que, após a emissão do nosso relatório tivemos acesso a aquisição de participação societária na SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários, e que nas circunstâncias, requer o reconhecimento de equivalência e consolidação de suas demonstrações contábeis junto as demonstrações contábeis da Isec Securitizadora S.A. Neste sentido, revisamos os valores reapresentados na nota explicativa nº 2, bem como as demonstrações contábeis consolidadas, e exceto pelo assunto incluído no parágrafo de “base para opinião com ressalva”, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que o ajuste, bem como a divulgação das demonstrações contábeis consolidadas, estejam sendo apropriadamente divulgadas, em todos os aspectos relevantes.

Em 31 de agosto de 2017, reemitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 da Isec Securitizadora S.A. com ressalva, relacionado ao fato da aquisição ocorrida em 12 de dezembro de 2016 ter caracterizado a existência de uma combinação de negócios, e que considerando os valores de compra e as informações contábeis da adquirida, resultou em uma compra vantajosa, e para a qual não havia sido apurado os ativos e passivos a valor justo. Subsequentemente, tivemos a acesso ao estudo que justifica o valor apurado a título de compra vantajosa, não justificando, portanto, a manutenção dessa ressalva.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

? Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

? Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de setembro de 2017.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho

Contador CRC 1 SP 154954/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 21 de setembro de 2017.

DECLARAÇÃO

Servimo-nos do presente para, em atenção do disposto no Art. 25, Inciso VI da Instrução CVM nº 480, de 07 de Dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de Diretores da ISEC SECURITIZADORA S/A, revisamos, discutimos e concordamos com às informações contidas nas Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente ao exercício social, findos em 31 de Dezembro de 2016.

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

Atenciosamente,

A Diretoria

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, 21 de setembro de 2017

DECLARAÇÃO

Servimo-nos do presente para, em atenção do disposto no Art. 25, Inciso V da Instrução CVM nº 480, de 07 de Dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de Diretores da ISEC SECURITIZADORA S/A, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer Dos Auditores Independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS) relativo à reapresentação das Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, individual e consolidado, referente ao exercício social, findos em 31 de Dezembro de 2016.

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

Atenciosamente,

A Diretoria

Motivos de Reapresentação

Versão	Descrição
2	Apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, em face da aquisição da SCCI Securitizadora S.A.
3	Reapresentação do relatório de auditoria
4	Reapresentação para incluir nos quadros as informações consolidadas de 2015 e 2014