

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	16
---	----

Proposta de Orçamento de Capital	17
----------------------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	18
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	19
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	21
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	22
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	23
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	272.205
Preferenciais	1.000
Total	273.205
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	61.192	64.387	64.311
1.01	Ativo Circulante	4	1.684	92
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.684	92
1.02	Ativo Não Circulante	61.188	62.703	64.219
1.02.03	Imobilizado	485	2.000	3.516
1.02.05	Diferido	60.703	60.703	60.703

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	61.192	64.387	64.311
2.01	Passivo Circulante	850	3.802	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	21	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	21	0
2.01.05	Outras Obrigações	850	3.781	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.649	232.771	181.506
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.649	232.771	163.506
2.02.04	Provisões	0	0	18.000
2.03	Patrimônio Líquido	58.693	-172.186	-117.195
2.03.01	Capital Social Realizado	273.205	1.000	1.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-214.512	-173.186	-118.195

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-41.326	-54.991	-66.716
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-41.326	-54.991	-66.716
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-41.326	-54.991	-66.716
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-41.326	-54.991	-66.716
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-41.326	-54.991	-66.716

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-214.512	-173.186	-118.195
4.03	Resultado Abrangente do Período	-214.512	-173.186	-118.195

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

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-42.762	-67.673	-47.200
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	41.082	69.265	46.816
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.680	1.592	-384
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.684	92	476
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	1.684	92

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	-172.186	0	0	0	0	-172.186
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	-172.186	0	0	0	0	-172.186
5.04	Transações de Capital com os Sócios	272.205	0	0	0	0	272.205
5.04.01	Aumentos de Capital	272.205	0	0	0	0	272.205
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-41.326	0	0	0	0	-41.326
5.07	Saldos Finais	58.693	0	0	0	0	58.693

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	-117.195	0	0	0	0	-117.195
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	-117.195	0	0	0	0	-117.195
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-54.991	0	0	0	0	-54.991
5.07	SalDOS Finais	-172.186	0	0	0	0	-172.186

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	-50.480	0	0	0	0	-50.480
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	-50.480	0	0	0	0	-50.480
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-66.715	0	0	0	0	-66.715
5.07	SalDOS Finais	-117.195	0	0	0	0	-117.195

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	0	14.117	0
7.01.02	Outras Receitas	0	14.117	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.356	-60.169	-40.256
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.726	-36.791	-39.870
7.02.04	Outros	-630	-23.378	-386
7.03	Valor Adicionado Bruto	-32.356	-46.052	-40.256
7.04	Retenções	-1.516	-1.516	-1.516
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.516	-1.516	-1.516
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-33.872	-47.568	-41.772
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-33.872	-47.568	-41.772
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-33.872	-47.568	-41.772
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.454	7.423	24.944
7.08.02.01	Federais	5.365	5.052	23.008
7.08.02.02	Estaduais	87	491	161
7.08.02.03	Municipais	2.002	1.880	1.775
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-41.326	-54.991	-66.716

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ISEC SECURITIZADORA S/A****Relatório da Administração**

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da **ISEC SECURITIZADORA S/A**, (anteriormente com a denominação social: Imowel Securitizadora S/A), levantadas em 31 de Dezembro de 2012, bem como o Parecer dos Auditores Independentes.

A **ISEC SECURITIZADORA S/A**, constituída em 05 de Março de 2007, atualmente, com um capital social integralmente subscrito e integralizado no valor de R\$ 273.205,00 (duzentos setenta e três mil, duzentos e cinco reais), representado por 272.205 (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e 1.000 (hum mil) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

Nos termos do seu Estatuto Social, a Companhia foi constituída com o seguinte objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e, d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

Estão ainda incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: a) a aquisição de créditos imobiliários; b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios e de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos; e g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional.

Por fim, visando atender ao disposto na Instrução CVM n.º 381/03, informamos que a Companhia não contratou durante o período de 05 de Março de 2007 a 31 de Dezembro de 2012, qualquer prestação de serviços, que não o de auditoria externa, dos auditores independentes, **ENEZIANI AUDITORES INDEPENDENTES**, que iniciou em 01 de Janeiro de 2009.

São Paulo, 14 de março de 2013.

A Administração

Notas Explicativas

ISEC SECURITIZADORA S/A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS **EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 e 2011**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC SECURITIZADORA S/A, (anteriormente com a denominação social: Imowel Securitizadora S/A), constituída em 05/03/2007, 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 encontra-se em fase pré-operacional, e obteve a homologação de seu registro em 02 de julho de 2007, junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

“ Aumento de Capital e Reorganização Societária:

Em 29 de Novembro de 2012, o capital social da empresa foi aumentado em R\$ 272.205,00 (duzentos e setenta dois mil, duzentos e cinco reais), sendo integralizado pelos acionistas através da incorporação dos empréstimos existentes. No mesmo dia, foi alterada a composição acionária da empresa, passando a fazer parte a Elam Gestora de Negócios Ltda, com 33,33% das ações e a Exec Holding Ltda, também com 33,33% das ações, permanecendo o Sr. Wolf Vel Kos Trambuch com os demais 33,34%. Por conta desta nova composição foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária definindo um novo Conselho de Administração e também uma nova Diretoria. Neste ato também foi aprovada a nova denominação social da empresa; Isec Securitizadora S/A.

A alteração societária, e as definições do novo conselho e diretoria têm como objetivo o início das operações da empresa a partir de um plano de negócios aprovado pelos sócios.”

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade às Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), como também às práticas contábeis adotadas no Brasil e em observância as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Deliberação CVM 603/2009, permitiu a adoção antecipada, nas Demonstrações Financeiras de 2009, dos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do CPC, aprovados pela CVM, com vigência para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2010, desde que fossem aplicados na sua totalidade e estendidos, ainda, às Demonstrações Financeiras de 2008 apresentadas, para fins comparativos, em conjunto com as Demonstrações de 2009.

A administração da Companhia optou pela adoção antecipada, mencionada acima para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008. A adoção desta medida não impactou as Demonstrações Contábeis para efeitos comparativos entre aqueles exercícios, por estar em fase pré-operacional.

Notas Explicativas

A Securitizadora adotou pela primeira vez as Leis números 11.638/07 e 11.941/09 em suas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2008. Destacamos que a adoção inicial da referida lei, não apresentou impactos relevantes nas Demonstrações Financeiras da Securitizadora, considerando que as principais alterações introduzidas pelas Leis números 11.638/07 e 11.941/09. Destacamos a seguir as principais modificações introduzidas pelos normativos em referência:

- (i) Os saldos existentes e constituídos no Diferido antes da edição da Lei 11.941/09, serão mantidos até sua efetiva amortização;
- (ii) A demonstração das Origens e Aplicações de Recursos deixou de ser exigida, e em seu lugar está sendo apresentada a Demonstração dos Fluxos de Caixa.

A elaboração das Demonstrações, foram aprovadas pela a Administração da Companhia em, 07 de Março de 2013.

3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis pela Companhia para a apresentação das Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP - 31/12/2012, são consistentes com aquelas utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, e podem ser resumidas como segue:

a) Apuração do resultado.

O resultado das operações é apurado em conformidade com regime contábil de competência de exercícios/períodos, incluindo os rendimentos e encargos incidentes sobre os Ativos e Passivos. As despesas são reconhecidas à medida que são efetivamente incorridas. A Companhia não realizou operações previstas nos seus estatutos sociais. A demonstração de resultado apresenta principalmente despesas gerais e administrativas (despesas com publicações, despesas bancárias, despesas com taxa de fiscalização da CVM, e despesas com consultoria jurídica, auditoria independente e contabilidade) incorridas no exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.

b) Caixa e equivalentes de caixa.

Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por saldos positivos em conta bancária de livre movimentação.

c) Estimativas contábeis.

A preparação das demonstrações financeiras, requer que a administração efetue estimativas contábeis e adote premissas objetivas e subjetivas, no seu melhor julgamento, que afetam os montantes apresentados de certos ativos, passivos, receitas e despesas e outras transações. Quando do desfecho das transações envolvendo estimativas, os valores reais podem diferir dos saldos contabilizados devido a subjetividade inerente ao processo de sua determinação. Não houve necessidade de reconhecimento de ativos e passivos baseados em estimativas contábeis nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2011.

d) Demonstração dos fluxos de caixa.

A demonstração do fluxo de caixa foi preparada e está sendo apresentada de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Notas Explicativas**e) Ativo e passivo circulante e não circulantes.**

Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes: Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balancete.

f) Imposto de renda e contribuição social.

Nos exercícios findos 2012 e 2011, em virtude de não haver sido apurado lucro real e base positiva, não foram constituídas provisões para Imposto de Renda Pessoa Jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, nos termos da legislação vigente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Caixa compreende em depósitos bancários disponíveis de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e estão assim apresentados nas demonstrações contábeis em 31 de Dezembro de 2012 e em 31 de Dezembro de 2011:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Banco Conta-Movimento	R\$ 4,00	R\$ 1.683,57
Total	R\$ 4,00	R\$ 1.683,57

5. ATIVO DIFERIDO

Referem-se a gastos necessários ao funcionamento da Securitizadora, conforme descritos no quadro abaixo. Estas despesas estão sendo diferidas devido à situação pré-operacional da Securitizadora.

<u>DESPESAS</u>	<u>SALDO EM 31/12/12</u>	<u>SALDO EM 31/12/11</u>
Frete	750,00	750,00
Publicação Jornal	9.133,61	9.133,61
Seguro	1.024,24	1.024,24
Depreciação	905,29	905,29
Honorários	26.136,43	26.136,43
Assist. Contábil	8.360,00	8.360,00
Impostos e Taxas	7.637,75	7.637,75
Anuidades	6.412,50	6.412,50
Contr.Sind.Patronal.	32,07	32,07
Multas	0,53	0,53
Outros gastos	310,99	310,99
TOTAIS:	60.703,41	60.703,41

Notas Explicativas**6. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Referem-se, basicamente, dos recursos adiantados pelos acionistas para honrar compromissos da companhia (geradas pelo pagamento das despesas necessárias ao funcionamento da Securitizadora).

7. CAPITAL SOCIAL

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

8. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Visando atender ao disposto na Instrução CVM n.º 381/03, informamos que a Companhia não contratou durante o período de 05 de Março de 2007 a 31 de Dezembro de 2012, qualquer prestação de serviços, que não o de auditoria externa, dos auditores independentes, **VENEZIANI AUDITORES INDEPENDENTES**, com início em 01 de Janeiro de 2009.

9. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Nos exercícios encerrados em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, a companhia não concedeu qualquer tipo de remuneração ou benefícios aos seus administradores, e não existiam até aquela data políticas previstas, nos seus estatutos, de benefícios pós-emprego ou remuneração baseada em ações.

DIRETORIA:

NELSON DE CAMPOS JÚNIOR
CPF: 740.477.957-04

ADILSON SECCO
Contador
CPF: 040.053.008-20
CT/CRC: 1 SP 161939/O-7

WOLF VEL KOS TRAMBUCH
CPF: 298.783.227-34

MOISÉS DOS SANTOS JARDIM
CPF: 292.121.460-15

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

.

Proposta de Orçamento de Capital

.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Ilmos. Senhores Diretores Acionistas 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 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 2012 e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em 29 de novembro de 2012, foi promovida uma reorganização societária da Companhia juntamente com o aumento do capital social em R\$ 272.205,00, com isto, houve a reversão do patrimônio líquido negativo anterior, para R\$ 58.692,65 positivo. A alteração societária, e as definições do novo conselho e diretoria têm como objetivo o início das operações da empresa a partir de um plano de negócios aprovado pelos sócios.

Outros assuntos**Demonstração do valor adicionado**

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 apresentados para fins de comparação, foram anteriormente por nós auditados de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 05 de março de 2012, que conteve ênfase sobre a continuidade da Companhia em razão da permanência em fase pré-operacional, prejuízos acumulados e patrimônio líquido negativo naquela data.

São Paulo, 08 de março de 2013.

VENEZIANI AUDITORES INDEPENDENTES
CRC 2SP13744/O-1

SIDNEY REY VENEZIANI	VALDECIR DE OLIVEIRA
CONTADOR CRC 1SP061028/O-1	CONTADOR CRC 1SP174801/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

São Paulo, 07 de março de 2013.

DECLARAÇÃO

Servimo-nos da presente para, em atenção ao disposto no Art. 25, inciso VI da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, declarar que na qualidade de diretores da ISEC SECURITIZADORA S.A. (anteriormente denominada: Imowel Securitizadora S.A.), nós revisamos, discutimos e concordamos com as informações contidas nas Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referente aos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

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

Atenciosamente,

DIRETORES:

NELSON DE CAMPOS JÚNIORRG: 047.587.613 – IFP – RJ
CPF: 740.477.957-04

Diretor Presidente

WOLF VEL KOS TRAMBUCH

Diretor de Relação com Investidores

RG : 02.502.982-8 – SSP - RJ
CPF: 298.783.227-34

MOISÉS DOS SANTOS JARDIM

Diretor

RG: 6010294772 – SSP - SP
CPF: 292.121.460-15

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

São Paulo, 12 de março de 2013.

DECLARAÇÃO

Servimo-nos da presente para, em atenção ao disposto no Art. 25, inciso V da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, declarar que, na qualidade de diretores da ISEC SECURITIZADORA S.A. (anteriormente denominada: Imowel Securitizadora S.A), nós revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer Dos Auditores Independentes (Veneziani Auditores Independentes) relativo às Demonstrações Financeiras da ISEC SECURITIZADORA S.A, referentes aos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

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

Atenciosamente,

DIRETORES:

NELSON DE CAMPOS JÚNIOR

RG: 047.587.613 – IFP – RJ
CPF: 740.477.957-04

Diretor Presidente

WOLF VEL KOS TRAMBUCH
Diretor de Relação com Investidores
RG : 02.502.982-8 – SSP - RJ
CPF: 298.783.227-34

MOISÉS DOS SANTOS JARDIM
Diretor
RG: 6010294772 – SSP - SP
CPF: 292.121.460-15