

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2019

Acompanhados do relatório dos auditores independentes

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório da administração	2
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	9
Balancos patrimoniais	14
Demonstrações de resultados	15
Demonstração do resultado abrangente	16
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	17
Demonstrações dos fluxos de caixa	18
Demonstrações do valor adicionado	19
Notas explicativas às demonstrações financeiras	20
Declaração da Diretoria sobre as demonstrações financeiras	44
Declaração da Diretoria sobre o relatório dos auditores independentes	45
Membros do Conselho de Administração e Diretoria	46



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva da **ISEC SECURITIZADORA S/A** submetem à apreciação de seus clientes e acionistas o seu relatório da administração, o balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, do fluxo de caixa, do valor adicionado, das mutações do patrimônio líquido e o parecer dos auditores independentes, todos relativos ao exercício de 2019.

OS OBJETIVOS DA ISEC

A ISEC é uma companhia aberta de capital nacional, criada em 05 de março de 2007 com a denominação social de ISEC SECURITIZADORA S/A, tendo como missão estratégica integrar os mercados imobiliário e do agronegócio ao de capitais, permitindo a geração de recursos necessários ao incremento das atividades da indústria da construção civil e do agronegócio em geral.

Atualmente, uma das maiores plataformas de securitização do Brasil, a ISEC liderou o movimento de consolidação do setor com a aquisição da NOVA SECURITIZADORA, BETA SECURITIZADORA, BRASIL PLURAL SECURITIZADORA, SCCI SECURITIZADORA e CIBRASEC. Ao término do exercício 2019, com mais de 200 operações e R\$ 28 bilhões sob gestão fiduciária, a companhia se consolidou como um dos maiores players do setor e está liderando o movimento de transformação digital do mercado de securitização, focando na prestação de serviços (Securitization as a Service) para os participantes de mercado.

Em 24 de julho de 2019, a ISEC informou, mediante divulgação de Fato Relevante em conjunto com a CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, a rescisão do acordo de acionistas dessa CIBRASEC, vigente até aquela data, e a celebração, por parte da ISEC, do contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da CIBRASEC, passando a ISEC, nessa data, a ser a controladora direta da CIBRASEC.

Em complemento, na oportunidade, a ISEC informou ainda que não tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da CIBRASEC junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários).



A CONJUNTURA ECONÔMICA E O APOIO AO SETOR IMOBILIÁRIO

O cenário econômico do exercício 2019 continuou a refletir os efeitos das medidas tomadas para a realização do ajuste fiscal e de controle da inflação, fato que permitiu ao Banco Central a continuidade do processo de redução da taxa básica de juros da economia para alcançar o seu menor percentual histórico, criando perspectivas para uma retomada mais consistente da atividade econômica a partir do exercício 2020, especialmente se confirmadas as expectativas de aprovação das demais reformas estruturais propostas, dentre as quais se destacam a reforma tributária e a administrativa.

Nesse contexto, a expectativa de retomada do crescimento mais robusto do mercado imobiliário e do agronegócio para os próximos anos, com elevação da sua representatividade em relação ao PIB nacional, aumenta a importância da securitização como fonte alternativa de funding para esses setores. No que se refere ao setor imobiliário, a natural elevação da oferta de recebíveis, originada do aumento do número de unidades comercializadas, parte delas não atendidas pelo setor de crédito bancário, transfere para as securitizadoras o desafio de captar investidores com capacidade de carregamento, a custos compatíveis, dos certificados de recebíveis imobiliários, instrumentos que irão prover parte dos recursos necessários à continuidade desses investimentos. No agronegócio, o potencial de crescimento do setor no Brasil tende a ser fortalecido pela diversificação das fontes de financiamento oferecida pela securitização dos recebíveis gerados no setor. Esse processo oferece uma boa perspectiva de crescimento das atividades de securitização ao permitir que as securitizadoras de recebíveis agreguem a sua expertise na montagem de novas estruturas de financiamento ao setor.

O EFEITO SOCIAL DA ATUAÇÃO DA ISEC

Durante o exercício de 2019, a ISEC realizou 29 novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários e do agronegócio, envolvendo a securitização de contratos que alcançaram o valor total de R\$ 2,44 bilhões, originados tanto por instituições financeiras e companhias abertas, quanto por incorporadoras ligadas ao mercado da construção civil.

A compra desses recebíveis viabilizou a emissão de novos CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), no montante de R\$ 1,9 bilhão. Além dessas emissões de CRI, no exercício 2019, a companhia adquiriu



recebíveis do agronegócio que permitiram a emissão de novos CRA (Certificados de Recebíveis do Agronegócio), no montante de R\$ 537 milhões. Todas as emissões foram registradas na B3.

A realização dessas operações, tanto no mercado de securitização de recebíveis imobiliários quanto no mercado de securitização de recebíveis do agronegócio, insere-se dentro do objetivo da ISEC de propiciar liquidez aos créditos e patrimônios imobiliários ou do agronegócio existentes, com reflexos positivos na geração de emprego e renda, reduzindo o hiato existente entre a demanda identificada e a oferta de imóveis, tanto habitacionais como comerciais, já existentes ou a serem produzidos, bem como de produtos vinculados ao agronegócio.

Ciente da importância de continuamente aferir os impactos ambientais provenientes de sua atuação, a companhia diligencia para que os créditos por ela adquiridos refiram-se a empreendimentos que obedeçam às normas e procedimentos ambientais exigidos pela legislação que regulamenta a atividade da construção civil em nosso país. Em seu ambiente interno, a companhia estimula iniciativas que reduzam o impacto de sua atuação, em especial àquelas voltadas à redução do consumo e/ou reutilização de materiais e otimização no consumo de energia elétrica e água.

RECURSOS HUMANOS

A arquitetura funcional do Grupo ISEC - e respectivas áreas de negócio - é representada pelo Conselho de Administração, a sua Diretoria e Lideranças Executivas, responsáveis pela transformação digital da companhia, análise de oportunidades/relacionamento com o mercado, estruturação/emissão de CRI/CRA, pessoas e inovação, jurídico/compliance, gestão fiduciária e administrativa. O Grupo conta ainda com um Conselho Consultivo formado por profissionais com experiência representativa em transformação digital, a partir do qual se criou um ambiente para discussão, alinhamento e acompanhamento das iniciativas internas do Grupo nessa área.

Essa arquitetura foi desenhada em conformidade com a nova missão do Grupo ISEC voltada à redução do custo transacional nas emissões de CRI e CRA necessária à promoção do crescimento do mercado de securitização. Nesse contexto, se encontra em andamento o desenvolvimento de processos que assegurarão de forma consistente a redução do custo financeiro (spreads), dos custos da emissão como consequência – especialmente - dos ganhos decorrentes da economia de escala e



redução da complexidade suportadas pela transformação digital em andamento. Nesse processo, os conceitos de transparência, padronização, atendimento ao cliente e controle assumem papel relevante.

Em 31/12/2019, o grupo contava com um total de 46 (quarenta e seis) colaboradores. Tendo em vista o volume de operações e ativos sob administração, o reduzido quadro de empregados decorre da política de utilização de uma ampla rede de serviços terceirizados para manter sua estrutura flexível, sem incorrer em elevação de custos fixos, mas preservando internamente o controle do desenvolvimento dos aspectos críticos do negócio.

Considerando a alteração estrutural vivenciada pelo Grupo ISEC, a partir da aquisição do controle acionário da CIBRASEC e do ajuste da sua missão empresarial para, ao final do processo, oferecer ao mercado a sua visão de “Securitization as a Service – SaaS”, além dos investimentos especificamente voltados a integração operacional da ISEC e CIBRASEC, foram aplicados recursos para a readequação da sua estrutura tecnológica e treinamentos, com objetivo de capacitar os seus profissionais no desempenho das suas atividades dentro desse novo contexto. Em complemento, o Grupo deu continuidade aos investimentos voltados à implementação da política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, à corrupção e ao financiamento do terrorismo, reforçando a capacitação de seus profissionais e processos internos nessa área.

PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DE NOVOS PRODUTOS

Ciente de que a atividade de securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio se encontra em processo de contínua adequação às condições de mercado e da necessidade de obtenção de respostas adequadas, em termos de prazo e custo, às suas demandas, o Grupo ISEC conta com uma estrutura flexível de desenvolvimento de projetos, onde tanto profissionais internos quanto profissionais externos participam com o objetivo de discutir as alternativas que melhor viabilizem a criação de novos produtos e/ou adequação de produtos já existentes às novas necessidades do mercado. A utilização da tecnologia como ferramenta de apoio a transformação digital aplicada à atuação do Grupo ISEC se constitui como uma nova vertente desse processo.

Após analisadas as variáveis diretamente relacionadas aos projetos, especialmente aquelas vinculadas aos riscos inerentes ao negócio que venham ou possam vir a afetar diretamente o Grupo ISEC ou o



mercado como um todo, as propostas levantadas, após testadas e validadas em ambientes de simulação, são submetidas aos comitês internos do Grupo com o objetivo de, se aprovadas, serem colocadas em produção. Esses comitês internos observam, além dos aspectos objetivos vinculados às propostas em si, aspectos subjetivos que determinam a oportunidade e a capacidade do Grupo em assegurar, de forma consistente, os resultados desses novos produtos quando colocados em operação.

Essa constante busca por novas alternativas de negócios tornou o Grupo ISEC, através da consolidação das empresas de securitização adquiridas, pioneira, entre outras linhas, no desconto de recebíveis gerados por vendas diretas de loteadoras e incorporadoras do mercado imobiliário e na operação de emissão de CRI com recursos disponibilizados pelo FGTS, tendo sido – através da CIBRASEC - a primeira securitizadora de créditos imobiliários integralmente certificada pela Administradora do FGTS para operação com recursos daquele Fundo.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A partir do exercício de 2017, a ISEC passou a contar com a empresa BLB BRASIL Auditores Independentes como seus auditores externos. Entre os exercícios 2013 a 2016, essas atividades de auditoria externa das demonstrações financeiras da ISEC foram realizadas pela BDO RCS Auditores Independentes.

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a ISEC, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que contratou em 2019, junto à empresa BLB BRASIL Auditores Independentes, serviços vinculados ao cumprimento das obrigações relacionadas a incorporação das empresas BETA e NOVASEC à ISEC, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, incorrendo num custo adicional na ordem de R\$ 18 mil.

Em complemento, a companhia observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem



quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a companhia considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

INVESTIMENTOS

No exercício 2019, além dos eventos voltados a aquisição do controle acionário da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, os demais investimentos da companhia foram aplicados – basicamente - à treinamento, adequação das suas instalações e à atualização da sua infraestrutura de tecnologia, incluindo softwares, rede de dados, servidores e equipamentos de processamento com objetivo de suportar o processo de integração das atividades das empresas integrantes do Grupo ISEC.

DIREITOS DOS ACIONISTAS

A ISEC está registrada na Comissão de Valores Mobiliários como "Companhia Aberta Para Mercado de Balcão Organizado". Suas ações ordinárias não são negociadas no mercado de bolsa, nem de balcão. Referido registro decorre das normas existentes para a emissão dos títulos de renda fixa da companhia.

Em conformidade com a proposta da Diretoria a ser submetida aos acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária e considerando o resultado observado no exercício 2019, não deverão ser destinados quaisquer valores aos acionistas da companhia.

RESULTADO DO EXERCÍCIO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O resultado líquido da ISEC no exercício 2019 representou um prejuízo de R\$ 1.528 mil, implicando num retorno negativo de R\$ 0,20 por ação ordinária



O patrimônio líquido totalizou R\$ 4.032 mil em 31/12/2019, tendo sido elevado do montante de R\$ 3.499 mil, apontado no balanço de 31/12/2018, basicamente como decorrência da elevação do capital social pela destinação das reservas de lucros e de resultados acumulados existentes.

O valor patrimonial por ação foi de R\$ 0,53 em 31/12/2019.

CAPITAL SUBSCRITO E INTEGRALIZADO

O capital social subscrito é de R\$ 7.671 mil, estando totalmente integralizado.

CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

Em decorrência do compromisso das autoridades com a manutenção da estabilidade econômica, como pré-requisito para um crescimento sustentado da economia, e dos avanços conquistados nas esferas tributária e normativa que envolvem a securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio, e considerando a relevância de todo o setor imobiliário e do agronegócio para o crescimento do Produto Interno Bruto, as oportunidades para as operações de securitização de créditos imobiliários e de recebíveis do agronegócio apresentam significativas perspectivas de crescimento no médio/longo prazos.

Tal cenário, aliado à preocupação governamental de fomentar o setor imobiliário e agrícola pela sua contribuição na geração de emprego e renda, tanto na produção como no crédito, permite vislumbrar um significativo crescimento nas oportunidades de mercado da ISEC para os próximos anos.

São Paulo/SP, 26 de março de 2020

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

E

DIRETORIA EXECUTIVA

