



## **ISEC Securitizadora S/A**

**COMPANHIA ABERTA  
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08  
NIRE 35.300.340.949**

**COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

## COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

#### Contexto Econômico

O ano de 2020 foi afetado significativamente pelos impactos da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), quer decorrentes da primeira ou da expectativa de uma segunda onda de infecções, influenciando tanto o ambiente econômico dos países emergentes, o Brasil incluído, quanto dos demais países da comunidade internacional.

Além dos efeitos das medidas adotadas pela quase totalidade das nações para a contenção da sua disseminação com base na linha sugerida pela Organização Mundial da Saúde (OMS), a pandemia tem provocado uma desaceleração no crescimento global, com queda nos preços das commodities, redução dos fluxos financeiros e de capitais, bem como a elevação da volatilidade nos preços dos ativos financeiros, situações que requereram das autoridades monetárias a adoção de medidas fiscais e monetárias voltadas a atenuar os efeitos junto às suas respectivas economias, cujo resultado tenderá a mitigar apenas parcialmente os efeitos observados.

No ambiente interno, como destacado pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), do BACEN, a pandemia tem afetado a economia brasileira em três frentes: a primeira, decorre de um choque de oferta derivado da interrupção das cadeias produtivas cujo impacto, no Brasil, tenderá a ser minimizado devido à sua pouca integração com as cadeias produtivas mundiais; a segunda, está relacionada a um choque nos custos de produção, como consequência da variação nos preços das commodities e de importantes ativos financeiros, os quais, por sua vez – no curto prazo – tenderá a ser deflacionária; e, o terceiro, deverá gerar uma retração na demanda interna e externa, proveniente das incertezas e das restrições impostas pela pandemia no cenário econômico global. Esse último efeito, ainda segundo a análise do COPOM, tenderá a ser bastante significativo na economia brasileira, o que teria justificado as últimas reduções na taxa básica de juros.

Com isso, os principais indicadores de atividade econômica nacional que vinham mantendo uma tendência consistente de reversão, compatíveis com um processo de retomada da economia, tiveram a sua tendência de evolução igualmente frustrada. Esses indicadores, exceto os de nível inflacionário, que ainda devem se manter dentro de uma dinâmica favorável mesmo com os movimentos altistas dos últimos meses, ainda que por motivos diferentes daqueles observados anteriormente, permitiram ao Banco Central dar continuidade à alteração na estrutura de juros da economia ao levar a sua taxa básica aos seus níveis mais baixos.

O PIB do Brasil cresceu 3,2% no 4º trimestre de 2020, encerrando o acumulado do ano com queda de 4,1%. Embora a queda apresentada no acumulado anual seja expressiva, o resultado do último trimestre demonstra a grande resiliência do mercado brasileiro à se adaptar a realidades adversas.

Em que pese esse aspecto, no médio e longo prazos, a construção civil e, em especial, o mercado de imóveis residenciais, a exemplo do ocorrido nos últimos anos, agora com um estímulo adicional oferecido pela redução da taxa de juros da economia, deverá retomar a sua condição de um dos vetores de indução e de suporte do crescimento na economia nacional. No curto prazo, dentro de um cenário mais limitado e adequado ao contexto econômico vivido, especialmente afetado pela pandemia causada pelo COVID-19, os

lançamentos de novos empreendimentos não deverão a registrar o crescimento antes esperado, contidos ainda pelo nível de ocupação, pelos salários reais e pela existência de estoques ainda elevados, entre outros fatores.

Superados os impactos da pandemia, 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.

Mesmo com as dificuldades geradas pela pandemia observamos vinte e oito IPOs na Bolsa de Valores Brasileira, bem como verificamos aumento de 22% no total de emissões de CRIs em relação ao exercício anterior. Os fatores acima mencionados somados aos juros nos menores patamares da série histórica criaram um ambiente que proporcionou volume interessante de negócios bem como demonstraram a resiliência do mercado de capitais brasileiro.

## Contexto Operacional

Em que pese ter se estruturado para dar continuidade ao seu plano de negócios mesmo sob os impactos das medidas restritivas de circulação adotadas para a contenção da disseminação do novo coronavírus (COVID-19) a Companhia emitiu R\$ 5,7 bilhões em CRIs e CRAs durante o exercício de 2020.

A companhia registrou, no exercício de 2020, prejuízo líquido de R\$ 424 mil. Em que pese a elevação das receitas operacionais e da contenção de despesas administrativas, esse resultado foi influenciado – basicamente – pelos gastos vinculados a readequação da sua estrutura operacional à sua estratégia de atuação, bem com pelos custos relacionados ao processo de financiamento das suas atividades empresariais.

No cenário de pandemia global onde os negócios se adaptaram à novas realidades de distanciamento, dificuldades de deslocamento, de infraestrutura e, inclusive, legais para operacionalização em larga escala do teletrabalho a Companhia concluiu importante mudança estratégica o qual consolidou seus serviços de securitização e lançando seu *marketplace* de acesso a capital.

O processo de reestruturação iniciado pela nova administração contratou mais de cinquenta profissionais de mercado das mais variadas experiências qualificando ainda mais as equipes das Companhia.

Devido as negociações com seus credores as dívidas foram refinanciadas alongando os vencimentos, liberando caixa para investimentos necessários em pessoas e tecnologia, bem como resultando no caixa consolidado de R\$ 9.971 mil.

## Outras informações

### Relacionamento com auditores independentes

A partir do exercício 2017, em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, a BDO RCS Auditores Independentes que vinha prestando os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras desde o exercício 2013 foi substituída pela **BLB BRASIL Auditores Independentes**, que, em consequência, passou a realizar os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras da companhia.

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 – exceto pela contratação pontual da BLB BRASIL com a finalidade de elaboração dos laudos de avaliação necessários à incorporação de duas outras empresas integrantes do grupo - não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, junto à empresa BLB BRASIL Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

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. Desta forma, a companhia considera estarem preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Os elementos acima descritos permitem à ISEC, tendo por base as suas iniciativas e as de outras entidades interessadas na consolidação do mercado secundário de recebíveis imobiliários e do agronegócio, observar com otimismo, apesar das incertezas e das dificuldades conjunturais, a evolução de suas operações no decorrer do presente e dos próximos exercícios.

-----