

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

18ª SÉRIE da 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2015

Rio de Janeiro, 29 de Abril de 2016.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Companhia Emissora, na sede do Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

## Características da Emissora

- Denominação Social: NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
- CNPJ/MF: 08.903.116/0001-42
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Roberto Santos Zanré
- Atividades: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio; (ii) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e dos direitos creditórios do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio; e (iv) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e dos direitos creditórios do agronegócio bem como na carteira de CRI, CRA ou outros títulos emitidos.

Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades:

- a) a aquisição de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio;
- b) a gestão e administração de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, próprios ou de terceiros;
- c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliário e de direitos creditórios do Agronegócio;
- 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.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 18ª

- Data da Emissão: 11/11/2014
  - Data de Vencimento: 11/11/2020
  - Banco Escriturador/ Mandatário: Banco Bradesco S.A.
  - Código Cetip/ISIN: 14K0056405/ BRNSECCRIOH6
  - Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI S.A.
  - Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
  - Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 64.535.565,00, na Data da Emissão.
  - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.
1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/ 83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.
  2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE, realizada em 30/12/2015, foi aprovada a alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação que aprovou o aumento do seu capital social.
  3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)
    - A Empresa

- ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 0,88 em 2014 para 1,22 em 2015;
- ➔ Liquidez Corrente: de 4,25 em 2014 para 3,07 em 2015;
- ➔ Liquidez Seca: de 4,25 em 2014 para 3,07 em 2015;
- ➔ Giro do Ativo: de 1,30 em 2014 para 0,59 em 2015.

- Estrutura de Capitais\*

A Companhia possui empréstimos apenas com seus acionistas. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante uma redução de 47,7% de 2014 para 2015, e uma redução no índice de endividamento de 28,4% de 2014 para 2015.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

\*O Patrimônio Líquido da empresa foi negativo em 2014. Por esse motivo, os índices de participação de capital de terceiros sobre o patrimônio líquido e o grau de imobilização sobre o patrimônio líquido não puderam ser calculados para 2014. Em 2015 eles foram de 446% e 1% respectivamente.

4. **Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83).

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 1.008.368,203125
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: TR
- REMUNERAÇÃO: 10,00% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2015):

Amortização:

10/12/2015 – R\$ 13.406,43033022

Juros:

10/01/2015 – R\$ 8.057,42545340  
10/02/2015 – R\$ 8.064,16145037  
10/03/2015 – R\$ 8.065,75812577  
10/04/2015 – R\$ 8.076,89690068  
10/05/2015 – R\$ 8.082,62336651  
10/06/2015 – R\$ 8.095,45852360  
10/07/2015 – R\$ 8.108,36267135  
10/08/2015 – R\$ 8.124,05233701  
10/09/2015 – R\$ 8.139,41490011  
10/10/2015 – R\$ 8.156,87387864  
10/11/2015 – R\$ 8.166,09112703  
10/12/2015 – R\$ 8.184,75880902

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 64

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 64

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela companhia emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
  - Amortização: conforme item 4 acima;
  - Conversão: não aplicável;
  - Repactuação: não aplicável;
  - Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
  - Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela companhia Emissora: não houve.
6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o CASO: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)  
  
Não houve a constituição de fundo de amortização para essa série.
  7. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. **Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação:** (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização.

9. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI:** (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora; (ii) Patrimônio Separado; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel conforme previsto no Termo de Securitização.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. **Existência de outras emissões de CRI, feitas pela própria emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período:** (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

11. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto a CVM- Comissão de Valores Imobiliários.

12. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

### **PENTÁGONO S.A. DTVM**



## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

**Anexo 1**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014**  
 (Em reais)

<b>A T I V O</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.483.871</b>	<b>1.540.819</b>
	<hr/>	<hr/>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>48.910</u>	<u>796.962</u>
CAIXA E BANCOS	70	479
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	48.840	796.483
OPERACOES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIARIO	161.057	182.960
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR	555.643	171.265
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS	691.824	362.286
OUTROS ATIVOS CIRCULANTES	26.437	27.346
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.857</b>	<b>2.310</b>
	<hr/>	<hr/>
IMOBILIZADO	<b>3.857</b>	<b>2.310</b>
Imobilizado em Operação	<u>14.979</u>	<u>11.058</u>
(-) Depreciação Acumulada	(11.122)	(8.748)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<hr/> <b>1.487.728</b> <hr/>	<hr/> <b>1.543.129</b> <hr/>

<b>P A S S I V O</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>483.855</b>	<b>362.949</b>
OUTRAS OBRIGAÇÕES	483.855	362.949
Obrigações Sociais e Trabalhistas	219.010	64.548
Obrigações Fiscais e Previdenciárias	25.653	79.291
Fornecedores	239.192	219.110
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>731.273</b>	<b>1.397.300</b>
Credores diversos - país	731.273	1.397.300
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>272.600</b>	<b>(217.120)</b>
Capital Social	2.200.000	1.000.000
Capital Social Subscrito	2.200.000	1.000.000
Aumento de Capital Social	-	-
Reservas de Capital	-	-
Reservas de Lucros	-	-
Prejuízos Acumulados	(1.927.400)	(1.217.120)
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.487.728</b>	<b>1.543.129</b>

**Anexo 2**

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014  
(Em R\$ 1)**

<b>Operações Continuadas</b>	<b>01.10.15</b>	<b>01.01.15</b>	<b>01.10.14</b>	<b>01.01.14</b>
	<u><b>31.12.15</b></u>	<u><b>31.12.15</b></u>	<u><b>31.12.14</b></u>	<u><b>31.12.14</b></u>
<b>RECEITAS</b>	<u>110.464</u>	<u>884.695</u>	<u>978.889</u>	<u>2.000.340</u>
Resultado de Operações de Securitização de Recebíveis Imobiliários	103.933	878.164	697.612	1.713.388
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	-	-	280.350	280.350
Outras Receitas Operacionais	6.531	6.531	927	6.602
<b>DESPESAS</b>	<u>(420.435)</u>	<u>(1.933.421)</u>	<u>(588.279)</u>	<u>(2.007.271)</u>
Honorários Diretoria	(44.000)	(403.999)	(120.000)	(480.000)
Pessoal	(250.892)	(955.664)	(224.174)	(943.825)
Administrativas	(115.575)	(515.053)	(195.901)	(465.483)
Tributárias	(9.374)	(54.324)	(47.573)	(107.130)
Outras Despesas Operacionais	(594)	(4.381)	(631)	(10.833)
<b>RESULTADO ANTES DAS RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<u>(309.971)</u>	<u>(1.048.726)</u>	<u>390.610</u>	<u>(6.931)</u>
<b>RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS</b>				
Receitas Financeiras	96	29.797	3.910	8.471
Despesas Financeiras	(20.889)	(20.889)	-	(75.644)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<u>(330.764)</u>	<u>(1.039.818)</u>	<u>394.520</u>	<u>(74.104)</u>
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO E PARTICIPAÇÕES</b>	<u>(330.764)</u>	<u>(1.039.818)</u>	<u>394.520</u>	<u>(74.104)</u>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<u>106.460</u>	<u>329.538</u>	<u>(123.547)</u>	<u>27.260</u>
Imposto de Renda	76.691	235.955	(88.040)	19.145
Contribuição Social	29.769	93.583	(35.507)	8.115
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<u>(224.304)</u>	<u>(710.280)</u>	<u>270.973</u>	<u>(46.844)</u>
<b>QUANTIDADE DE AÇÕES</b>	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>LUCRO/(PREJUÍZO) POR AÇÃO - R\$</b>	<u>(0,10)</u>	<u>(0,32)</u>	<u>0,27</u>	<u>(0,05)</u>

Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no anterior.

## Anexo 3

### **RELATORIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações contábeis da **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, 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 normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como 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 das 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 a 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.



**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
**Demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

*(Valores expressos em Reais)*

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

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações, e seus fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Outros Assuntos - DVA**

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, preparada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

As demonstrações contábeis relativas a 31 de dezembro de 2014 foram examinadas esta auditoria, cuja opinião sem modificação foi emitida em 23 de março de 2015.

São Paulo, 15 de março de 2016.

**TBRT - ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES**  
**CRC 2SP021239/O-9**  
**NIVALDO SABURO YAMAMOTO**  
**CONTADOR CRC 1SP195282/O-9**