

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

7ª e 8ª SÉRIES da 1ª. EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2014

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 2015.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 7ª e 8ª Séries 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.pentagonotruster.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

- Data da Emissão (de ambas as séries): 01/10/2013
- Data de Vencimento: (i) 7ª. Série: 20/09/2023; e (ii) 8ª. Série: 20/05/2024
- Banco Escriurador: N/A
- Banco Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ ISIN: (i) 7ª. Série: 13J0048367/ BRNSECCRI066; e (ii) 8ª. Série: 13J0048617/ BRNSECCRI074
- Coordenador Líder: BR Partners Banco de Investimento S.A.
- Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 30.064.080,00, na Data da Emissão.
- Tipo de Emissão*: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados Créditos Imobiliários, representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

*Redação em conformidade com o 1º. Aditamento ao Termo de Securitização.

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 30/06/2014, alterou-se o artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação que aprovou o aumento do capital social da Companhia.

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 0,50 em 2013 para 0,88 em 2014;
- Liquidez Corrente: de 3,60 em 2013 para 4,25 em 2013;
- Liquidez Seca: de 3,60 em 2013 para 4,25 em 2014;
- Giro do Ativo: de 1,34 em 2013 para 1,29 em 2014.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia possui empréstimos apenas com seus acionistas. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante um aumento de 41% de 2013 para 2014, e uma redução no índice de endividamento de 42,5% de 2013 para 2014.

*O Patrimônio Líquido da empresa foi negativo em 2013 e 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.

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.

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: (i) 7ª. Série: R\$ 305.076,18593221; e (ii) 8ª. Série: R\$ 301.263,17170000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de ambas as séries): IPCA/IBGE

- REMUNERAÇÃO (de ambas as séries): 7,45% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2014):

→ 13J0048367 - 7ª. Série:

Amortização:

20/06/2014 – R\$ 2.010,87016614
20/07/2014 – R\$ 2.022,94728489
20/08/2014 – R\$ 2.035,09693781
20/09/2014 – R\$ 2.047,31956054
20/10/2014 – R\$ 2.193,75773374
20/11/2014 – R\$ 2.206,93325999
20/12/2014 – R\$ 2.220,18791736

Incorporação de Juros:

20/05/2014 – R\$ 14.660,184028

Juros:

20/06/2014 – R\$ 1.921,40545729
20/07/2014 – R\$ 1.909,32833854
20/08/2014 – R\$ 1.897,17868561
20/09/2014 – R\$ 1.884,95606289
20/10/2014 – R\$ 1.994,62581533
20/11/2014 – R\$ 1.981,45028908
20/12/2014 – R\$ 1.968,19563171

→ 13J0048617 - 8ª. Série:

Incorporação de Juros:

20/05/2014 – R\$ 14.476,958334

Juros:

20/06/2014 – R\$ 1.897,39064777
20/07/2014 – R\$ 1.897,39064784
20/08/2014 – R\$ 1.897,39064791
20/09/2014 – R\$ 1.897,39064798
20/10/2014 – R\$ 2.020,96712853
20/11/2014 – R\$ 2.020,96712853
20/12/2014 – R\$ 2.020,96712853

- POSIÇÃO DO ATIVO:

13J0048367 – 7ª. Série:

Quantidade em circulação: 59
Quantidade em tesouraria: 0
Quantidade total emitida: 59

13J0048617 – 8ª. Série:

Quantidade em circulação: 06
Quantidade em tesouraria: 0
Quantidade total emitida: 06

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: não houve;
- 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 essas séries.

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) constituição do Patrimônio Separado; (iii) Coobrigação da Cedente; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas da Cedente; (v) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; e (vi) Fundo de Liquidez, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não contarão com a garantia flutuante nem com a coobrigação da Emissora.

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).

*Redação em conformidade com o 1º. Aditamento ao Termo de Securitização.

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 à 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

NOVA SECURITIZAÇÃO S/A
C.N.P.J nº 08.903.116/0001-42

BALANÇOS PATRIMONIAIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em reais)

ATIVO	<u>31.12.14</u>	<u>31.12.13</u>
ATIVO CIRCULANTE	<u>1.540.819</u>	<u>575.640</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>796.962</u>	<u>40.453</u>
CAIXA E BANCOS	479	186
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	796.483	40.267
OPERACOES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIARIO	182.960	95.244
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR	171.265	104.132
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS	362.286	335.025
OUTROS ATIVOS CIRCULANTES	27.346	786
ATIVO NÃO CIRCULANTE	<u>2.310</u>	<u>4.435</u>
IMOBILIZADO	<u>2.310</u>	<u>4.435</u>
Imobilizado em Operação	11.058	11.058
(-) Depreciação Acumulada	(8.748)	(6.623)
TOTAL DO ATIVO	<u>1.543.129</u>	<u>580.075</u>

NOVA SECURITIZAÇÃO S/A
C.N.P.J nº 08.903.116/0001-42
BALANÇOS PATRIMONIAIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em reais)

P A S S I V O	31.12.14	31.12.13
PASSIVO CIRCULANTE	362.949	159.985
OUTRAS OBRIGAÇÕES	362.949	159.985
Obrigações Sociais e Trabalhistas	64.548	92.571
Obrigações Fiscais e Previdenciárias	79.291	44.034
Fornecedores	219.110	23.380
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.397.300	991.172
Credores diversos - país	1.397.300	991.172
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(217.120)	(571.082)
Capital Social	1.000.000	588.487
Capital Social Subscrito	1.000.000	588.487
Capital Social a integralizar	-	-
Reservas de Capital	-	4
Reservas de Lucros	-	-
Prejuízos Acumulados	(1.217.120)	(1.159.573)
TOTAL DO PASSIVO	1.543.129	580.075

Anexo 2
NOVA SECURITIZAÇÃO S/A
C.N.P.J nº 08.903.116/0001-42
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013
(Em R\$ 1)

Operações Continuadas	01.01.14	01.01.13
	31.12.14	31.12.13
RECEITAS	<u>1.993.736</u>	<u>776.556</u>
Resultado de Operações de Securitização de Recebíveis Imobiliários	1.713.386	599.810
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	280.350	76.746
Comissões	-	-
DESPESAS	<u>(2.000.669)</u>	<u>(1.721.506)</u>
Honorários Diretoria	(480.000)	(480.000)
Pessoal	(943.825)	(861.670)
Administrativas	(465.483)	(337.877)
Tributárias	(107.130)	(38.645)
Outras Despesas Operacionais	(4.231)	(3.314)
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS	(6.931)	(944.950)
RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS		
Receitas Financeiras	8.471	15.959
Despesas Financeiras	(75.644)	(154.834)
RESULTADO OPERACIONAL	(74.104)	(1.083.825)
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO E PARTICIPAÇÕES	(74.104)	(1.083.825)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>27.260</u>	<u>335.025</u>
Imposto de Renda	19.145	238.926
Contribuição Social	8.115	96.099
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(46.844)	(748.800)
QUANTIDADE DE AÇÕES	1.000.000	588.487
LUCRO(PREJUÍZO) POR AÇÃO - R\$	(0,05)	(1,27)

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

Anexo 3

RELATÓRIO 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 2014 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.

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 2014, 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 2014, 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 2013 foram examinadas esta auditoria, cuja opinião sem modificação foi emitida em 06 de março de 2014.

São Paulo, 23 de março de 2015.

TBRT - ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES
CRC 2SP021239/O-9

NIVALDO SABURO YAMAMOTO
CONTADOR CRC 1SP195282/O-9