

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

17ª SÉRIE da 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 17ª 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 Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

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

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## 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: 17ª

- Data da Emissão: 15/08/2014
- Data de Vencimento: 20/12/2031
- Banco Escriurador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN: 14H0042907/ BRNSECCRIOG8
- Coordenador Líder: Banco Itaú BBA 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\$ 224.700.000,00, 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 19/05/2016, foi aprovada a alteração do artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de alteração do endereço da sede 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 2,38 em 2015 para 1,82 em 2016;
- Liquidez Corrente: de 3,79 em 2015 para 9,39 em 2016;
- Liquidez Seca: de 3,79 em 2015 para 9,39 em 2016;
- Giro do Ativo: de 0,70 em 2015 para 0,33 em 2016.

- Estrutura de Capitais

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos de 2015 para 2016, além do mútuo com acionistas. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 72% em 2015 para 122% em 2016. O grau de imobilização foi de 0,53% em 2015 para 0,46% em 2016. A empresa apresentou aumento de 229,4% no seu Passivo Não Circulante de 2015 para 2016 e houve um aumento no índice de endividamento de 30,8% de 2015 para 2016.

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: R\$ 1.003.125,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: TR
- REMUNERAÇÃO: 9,96% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016): não houve pagamentos no período.
- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 224

Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 224

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela 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: não houve;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela 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) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Regime Fiduciário e as Garantias; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios; (vi) Cessão Fiduciária de

Aplicações Financeiras; e (vii) Penhor de Ações, conforme e no prazo 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).

\*Redação em conformidade com o 2º Aditamento ao Termo de Securitização.

10. Existência de outras emissões, 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

### DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	1.458.655	1.253.389	1.543.129
1.01	Ativo Circulante	1.455.603	1.249.532	1.540.819
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	494	70	479
1.01.02	Aplicações Financeiras	37.699	48.840	796.483
1.01.03	Contas a Receber	9.763	26.437	27.346
1.01.03.01	Clientes	9.763	26.437	27.346
1.01.06	Tributos a Recuperar	762.435	555.643	171.265
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	762.435	555.643	171.265
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	645.212	618.542	545.246
1.01.08.03	Outros	645.212	618.542	545.246
1.01.08.03.06	Saldo de operações com regime fiduciário	645.212	618.542	545.246
1.02	Ativo Não Circulante	3.052	3.857	2.310
1.02.03	Imobilizado	3.052	3.857	2.310
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.052	3.857	2.310

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	1.458.655	1.253.389	1.543.129
2.01	Passivo Circulante	154.985	329.816	362.949
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.639	40.084	64.548
2.01.02	Fornecedores	106.076	239.193	219.110
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	106.076	239.193	219.110
2.01.03	Obrigações Fiscais	46.270	50.539	79.291
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	46.270	50.539	79.291
2.01.03.01.05	Impostos Retidos	46.270	50.539	79.291
2.02	Passivo Não Circulante	645.846	196.081	1.397.300
2.02.02	Outras Obrigações	645.846	196.081	1.397.300
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	645.846	196.081	1.397.300
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	645.846	196.081	1.397.300
2.03	Patrimônio Líquido	657.824	727.492	-217.120
2.03.01	Capital Social Realizado	2.200.000	2.200.000	1.000.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.542.176	-1.472.508	-1.217.120

## Anexo 2

### DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	485.789	878.164	1.993.738
3.01.01	Resultado de Operações de Securitização de Recebíveis Imobiliários	347.756	878.164	1.713.388
3.01.02	Resultado de Operações Sujeitas ao Regime Fiduciário Pleno	138.033	0	280.350
3.03	Resultado Bruto	485.789	878.164	1.993.738
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-782.318	-1.779.381	-2.000.669
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-781.101	-1.774.999	-1.996.438
3.04.02.01	Despesas Honorários	-18.000	-225.071	-480.000
3.04.02.02	Despesas com Pessoal	-279.001	-955.664	-943.825
3.04.02.09	Despesas Tributárias	-51.318	-79.211	-107.130
3.04.02.15	Outras Despesas Administrativas	-432.782	-515.053	-465.483
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.217	-4.382	-4.231
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-296.529	-901.217	-6.931
3.06	Resultado Financeiro	204.861	550.629	-67.173
3.06.01	Receitas Financeiras	256.841	571.518	8.471
3.06.02	Despesas Financeiras	-51.980	-20.889	-75.644
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-91.668	-350.588	-74.104
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	22.000	95.200	27.260
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-69.668	-255.388	-46.844
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-69.668	-255.388	-46.844
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,03000	-0,12000	0,00000

## Anexo 3

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas e Administradores da  
NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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.

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 2016, o desempenho de suas operações, e seus fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa Auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades estão descritas na seção: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, conforme princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Instrumentos financeiros representados pelos CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme estabelecido em legislação e dispositivos reguladores é requerida à Companhia manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados recebíveis relativos ao regime fiduciário, conforme nota explicativa 9.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram: análise da liquidação dos direitos creditórios; envio de cartas de confirmação aos cedentes dos direitos creditórios; testes de inspeção dos documentos suportes dos CRI's.

Examinamos ainda determinados contratos das emissões de certificados de recebíveis realizados durante o exercício corrente.

Confirmamos ainda, a liquidação financeira de determinadas operações através dos extratos bancários e certificamos as informações contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos com as demonstradas nas memórias de cálculo das contas a receber e a pagar, respectivamente.

Ênfase

Em 15 de março de 2016, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações contábeis individuais da NOVA SECURITIZAÇÃO S/A, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, essas demonstrações contábeis foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os ajustes conforme ali mencionados. Nossa opinião continua sem nenhuma modificação, uma vez que as demonstrações financeiras e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva.

Outros Assuntos

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, 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.

Responsabilidade da administração e da governança pelas 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, 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.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

**Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2017.

TBRT - ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES

CRC 2SP021239/O-9

NIVALDO SABURO YAMAMOTO

CONTADOR CRC 1SP195282/O-9