



Nova Securitização S.A.

18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

## 1. PARTES

EMISSORA	Nova Securitização S.A.
CNPJ	08.903.116/0001-42
COORDENADOR LÍDER	Banco Bradesco BBI S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

## 2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	11/11/2014
DATA DE VENCIMENTO	11/11/2020
VOLUME TOTAL EMITIDO	30.000.000
QUANTIDADE DE ATIVOS	30
NÚMERO DE SÉRIES	1

### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	N/A

### 3. SÉRIES

#### 18ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	14K0056405
DATA DE VENCIMENTO	11/11/2020
VOLUME TOTAL EMITIDO	30.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	1.000.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	30
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	TR
REMUNERAÇÃO VIGENTE	TR + 10% a.a.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [covenants@pentagonotrustee.com.br](mailto:covenants@pentagonotrustee.com.br)

### 4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	18	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS

#### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

#### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

11/01/2017	15.195,01146125	6.876,00692744
13/02/2017	15.343,99279030	6.767,10656778
13/03/2017	15.469,47213925	6.646,09366090
11/04/2017	15.606,14415082	6.528,30834252
11/05/2017	15.730,79422681	6.403,94601442
13/06/2017	15.874,62701347	6.285,78952644
11/07/2017	16.001,21351172	6.159,20302818
11/08/2017	16.139,79314766	6.035,71463592
12/09/2017	16.268,49411779	5.907,01366578
11/10/2017	16.398,22136747	5.777,28641610
13/11/2017	16.528,98308041	5.646,52470317
12/12/2017	16.660,78750555	5.514,72027802

## 5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
18	64	64	0	0	0	0	0	0

### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### São Paulo

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

## **6. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL**

### **Alterações Estatutárias**

Em AGE, realizada em 10/01/2017, foi aprovada a alteração do artigo 2o do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração do endereço da filial, e inclusão do número da inscrição no cadastro nacional de pessoa jurídica da sede social da Companhia.

### **Assembleias Geral de Titulares**

Não houve assembleias no período.

### **Fatos Relevantes**

Fato Relevante em 02/05/2017 – Alteração no modo de divulgação dos anúncios sobre atos ou fatos relevantes da Companhia.

Fato Relevante em 02/06/2017 – I) Implementação das Condições Precedentes do Contrato de Compra e Venda de Ações; II) Alienação 100% do capital volante da Companhia de emissão para Ivo Vel Kos.

## **7. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSORA\***

Não aplicável.

## **8. GARANTIAS DO ATIVO**

---

### **Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### **São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

## 8.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

## 8.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [garantia@pentagonotruster.com.br](mailto:garantia@pentagonotruster.com.br)

## 9. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68 , §1º, b da LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 10 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 6 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 7 deste relatório
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – "quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"	Item 5 deste relatório

### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 4 e 5 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Não aplicável
Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”	Item 2 deste relatório
Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”	Não aplicável
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”	Item 10 deste relatório
Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”	Item 10 deste relatório

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

## 10. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário.
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 6 e 8. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. 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. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas.
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais.
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

---

### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. 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;

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

#### **PENTÁGONO S.A. DTVM**

---

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



**ANEXO I****DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br))*

*\*Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

**CRI**

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/6ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 178.635.000,000001
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Coobrigação de Cedente, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária dos Direitos Emergentes e Seguro;
QUANTIDADE DE TÍTULOS	178
DATA DE VENCIMENTO	21/03/2038
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGPM + 6,25% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/7ª e 8ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 17.999.494,97 e R\$. 1.807.579,03, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Liquidez, Coobrigação da Cedente, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	59 e 6, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	20/09/2023 e 20/05/2024, respectivamente.
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 7,45% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/9ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 150.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Garantia Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóveis (Neumarkt) e Alienação Fiduciária de Imóveis (Camboriú).
QUANTIDADE DE TÍTULOS	150
DATA DE VENCIMENTO	11/10/2028
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	DI + 3,50% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/15ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 85.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Créditos.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	85
DATA DE VENCIMENTO	14/05/2024
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 9,7% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/16ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 36.800.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
QUANTIDADE DE TÍTULOS	36
DATA DE VENCIMENTO	18/06/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 9,90% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/17ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 224.700.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios e Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Aplicações Financeiras.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	224
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2031
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 9,96% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/19ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 66.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Seguros Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas e Alienação Fiduciária de imóveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS	220
DATA DE VENCIMENTO	12/11/2026
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 7,40% a.a.

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A
--------------------------	-----

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/23ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 85.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Fração dos Imóveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS	85
DATA DE VENCIMENTO	16/06/2026
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	DI + 2,00% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

## **ANEXO II**

### **GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA\*)**

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia)*

#### **I. Alienação Fiduciária do Imóvel:**

“II – CONSIDERANDO QUE:

- a) A Vendedora é legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Dutra, objeto da matrícula nº 41.694 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo (“Imóvel”);  
(...)

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

13.1. Objeto da Alienação Fiduciária: Em garantia do pagamento pontual, fiel e integral dos Créditos Imobiliários, e de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Compradora por esta Escritura, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos Créditos Imobiliários (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas “Obrigações Garantidas”), a Compradora, doravante denominada Fiduciante em tudo o que disser respeito à alienação fiduciária, neste ato, aliena fiduciariamente à Cessionária, doravante denominada Fiduciária em tudo o que disser respeito à alienação fiduciária, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I (“Alienação Fiduciária do Imóvel”).”

\*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou do Termo de Securitização, conforme aplicável.

#### **Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

#### **São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605