

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.3 - Declaração do Diretor Presidente/Relações com Investidores	2

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores	3
2.3 - Outras informações relevantes	5

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	6
3.2 - Medições não contábeis	7
3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras	8
3.4 - Política de destinação dos resultados	9
3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas	10
3.7 - Nível de endividamento	11
3.8 - Obrigações	12
3.9 - Outras informações relevantes	13

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco	14
4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado	19
4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes	20
4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores	25
4.5 - Processos sigilosos relevantes	26
4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto	27
4.7 - Outras contingências relevantes	28
4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados	29

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Política de gerenciamento de riscos	30
---	----

Índice

5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado	31
5.3 - Descrição dos controles internos	32
5.4 - Programa de Integridade	33
5.5 - Alterações significativas	34
6. Histórico do emissor	
6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM	35
6.3 - Breve histórico	36
6.5 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial	37
6.6 - Outras informações relevantes	38
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas	40
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	41
7.2 - Informações sobre segmentos operacionais	42
7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais	43
7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total	44
7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades	45
7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior	46
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades	47
7.8 - Políticas socioambientais	48
7.9 - Outras informações relevantes	49
8. Negócios extraordinários	
8.1 - Negócios extraordinários	50
8.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	51
8.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais	52
8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.	53
9. Ativos relevantes	

Índice

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros	54
9.2 - Outras informações relevantes	55
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais	56
10.2 - Resultado operacional e financeiro	64
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras	66
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor	67
10.5 - Políticas contábeis críticas	68
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras	69
10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	70
10.8 - Plano de Negócios	71
10.9 - Outros fatores com influência relevante	72
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	73
11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas	74
12. Assembleia e administração	
12.1 - Descrição da estrutura administrativa	75
12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais	77
12.3 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração	78
12.4 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem	79
12.5/6 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal	80
12.7/8 - Composição dos comitês	83
12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores	84
12.12 - Outras informações relevantes	85
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária	86
13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	87

Índice

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	91
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária	92
13.5 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária	93
13.6 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária	94
13.7 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária	95
13.8 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções	96
13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão	97
13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários	98
13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	99
13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria	100
13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores	101
13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam	102
13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor	103
13.16 - Outras informações relevantes	104

14. Recursos humanos

14.1 - Descrição dos recursos humanos	105
14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos	106
14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados	107
14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos	108
14.5 - Outras informações relevantes	109

15. Controle e grupo econômico

15.1 / 15.2 - Posição acionária	110
15.3 - Distribuição de capital	112
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	113
15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte	114

Índice

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor	115
15.7 - Principais operações societárias	116
15.8 - Outras informações relevantes	117
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas	118
16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas	119
16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado	120
16.4 - Outras informações relevantes	121
17. Capital social	
17.1 - Informações sobre o capital social	122
17.2 - Aumentos do capital social	123
17.5 - Outras informações relevantes	124
18. Valores mobiliários	
18.1 - Direitos das ações	125
18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública	126
18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto	127
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	128
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	139
18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação	140
18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros	141
18.8 - Títulos emitidos no exterior	142
18.9 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor	143
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios	144
18.11 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros	145
18.12 - Outras informações relevantes	146

Índice

19. Planos de recompra/tesouraria

19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria	147
---	-----

20. Política de negociação

20.2 - Outras informações relevantes	148
--------------------------------------	-----

21. Política de divulgação

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações	149
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	150
21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações	151
21.4 - Outras informações relevantes	152

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Fernando Pinilha Cruz

Cargo do responsável

Diretor Presidente/Relações com Investidores

1.3 - Declaração do Diretor Presidente/Relações com Investidores

DECLARAÇÃO

Declaro que revisei o formulário de referência, e ainda que todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts.14 a 19 e que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

Permanecemos à inteira disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



FERNANDO PINILHA CRUZ
Diretor Presidente

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	832-0
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	TBRT - ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES
CPF/CNPJ	03.566.241/0001-90
Data Início	14/08/2012
Descrição do serviço contratado	Auditoria independente para a data base do exercício encerrado em 31/12/2012 e revisão das ITRs relativa ao segundo semestre de 2012 do mesmo exercício e seguintes. Normas e procedimentos legais de auditoria estabelecidas pelo conselho federal de contabilidade, bem como das normas da CVM. Aplicação de procedimentos técnicos.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais) por mês a ser pago no primeiro dia útil do mês desde que observado a estimativa de 192 horas/homem/ano
Justificativa da substituição	Substituição obrigatória em função da rotatividade de 5 anos
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não há

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Nivaldo Saburo Yamamoto	01/01/2012	815.231.658-04	Alameda Santos, 1787, cerqueira cesar, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01419-002, Telefone (011) 32533222, e-mail: nivaldo.yamamoto@terra.com.br

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1085-5
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	BLB AUDITORES INDEPENDENTES
CPF/CNPJ	06.096.033/0001-63
Data Início	01/01/2017
Descrição do serviço contratado	Auditoria independente para a data base do exercício social a findar em 31/12/2017, bem como, nas revisões das informações financeiras trimestrais ("ITR"), relativas aos trimestres a findarem em março, junho e setembro do respectivo exercício social. Definição dos serviços a serem executados: Auditoria Contábil Auditoria de Ciclos Operacionais Auditoria Fiscal
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 12.666,67 por ano, pagos em 10 parcelas mensais de R\$ 1.266,67
Justificativa da substituição	Substituição obrigatória em função da rotatividade de 5 anos.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Rodrigo Garcia Giroldo	01/01/2017	277.380.898-30	Avenida Presidente Vargas, 2121, Jardim América, São Paulo, SP, Brasil, CEP 14020-260, Telefone (011) 23065999, Fax (011) 23065999, e-mail: fazani@blbbrasil.com.br

2.3 - Outras informações relevantes

I – Aspectos relacionados a contratação do auditor independente.

Renovada a contratação dos serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras, junto a BLB Auditores Independentes, até o término do exercício 2019 (31/12/2019). Se mantida as renovações anuais do contrato de prestação de serviços junto a BLB, um novo rodízio de auditores será realizado ao término do exercício 2021.

II – Aspectos relacionados a orientação do relacionamento da companhia com os auditores independentes.

A companhia informa que 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.

III – Outros aspectos.

Além desses aspectos, não existem outras informações relevantes a destacar.

3.1 - Informações Financeiras - Individual

(Reais)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)	Exercício social (31/12/2016)
Patrimônio Líquido	1.319.246,00	614.521,00	657.824,00
Ativo Total	2.171.805,00	1.677.612,00	1.458.655,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	2.171.805,00	1.677.612,00	1.458.655,00
Resultado Bruto	1.191.159,00	379.507,00	485.789,00
Resultado Líquido	704.727,00	-43.303,00	-69.668,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	2.200.000	2.200.000	2.200.000
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	0,320330	-0,019680	-0,030000

3.2 - Medições não contábeis

A Nova Securitização S.A não divulgou, no decorrer do último exercício social e não deseja divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda).

3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

3.4 - Política de destinação dos resultados

a) Regras sobre retenção de lucros:

Nos termos do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado em cada exercício serão retidos 5% (cinco por cento) do lucro líquido que será aplicado na constituição de reserva legal, sendo que, demais retenções deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral.

b) Regras sobre distribuição de dividendos:

Nos termos do artigo 22 do Estatuto Social, será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação em vigor.

c) Periodicidade das distribuições de dividendos:

A distribuição de dividendos é anual, ressalvada a possibilidade de distribuição de dividendos intermediários pelo Conselho de Administração, conforme expressamente autorizado pelo Estatuto Social da Companhia em seu artigo 24.

d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais:

Não aplicável à Companhia qualquer tipo de restrição à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

A Companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de Emissores, para os quais a divulgação é opcional.

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2018	852.559,00	Índice de Endividamento	0,64624717	

3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2018)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Outras garantias ou privilégio	Débito com controladores	0,00	0,00	0,00	506.251,00	506.251,00
Total			0,00	0,00	0,00	506.251,00	506.251,00
Observação							

3.9 - Outras informações relevantes

3.9. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Apresentamos abaixo, quadro com a conciliação entre os saldos informados no item 3.8 – Obrigações

	Balanço Patrimonial	Balanço Patrimonial	Balanço Patrimonial	Balanço Patrimonial
<i>PASSIVO</i>	2018	2017	2016	2015
<i>PASSIVO CIRCULANTE</i>	346.308	378.474	154.985	329.816
Obrigações Sociais e Trabalhistas	2	2	2.639	40.084
Fornecedores	304.285	369.344	106.076	239.193
Obrigações Fiscais	42.021	9.128	46.270	50.539
<i>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</i>	506.251	684.617	645.846	196.081
Credores Diversos - país	-	-	48.571	-
Operação de mútuo com acionistas	506.251	654.351	597.275	196.081
Operação de mútuo com coligadas		30.266	-	-

4.1 - Descrição dos fatores de risco

4.1 Descrição dos fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a. À Companhia

a.1 Crescimento da Companhia poderá exigir capital adicional. O capital atual disponível para a Companhia poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Companhia.

a.2 Registro Junto à CVM

A Companhia é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos imobiliários, nos termos do Art. 3º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de companhia aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Companhia como companhia aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

a.3 Manutenção de Equipe Qualificada

A qualidade dos serviços prestados pela Companhia está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Companhia conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.

b. Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Caso a Companhia venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas, (ii) reestruturações societárias e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Companhia.

c. Aos seus acionistas

c.1 Possibilidade de Diluição dos Acionistas. A eventual futura necessidade de capital pela Companhia, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

c.2 Distribuição de Dividendos De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia está obrigada a pagar aos seus acionistas

O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Companhia pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim

4.1 - Descrição dos fatores de risco

manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Companhia aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Companhia.

Em caso, de distribuição de dividendo, conforme previsto no artigo 20 do Estatuto social da Companhia, esta poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados a Legislação aplicável.

d. Controladas e Coligadas

A Companhia não detém empresas controladas ou coligadas.

e. Fornecedores

A Companhia conta hoje com uma série de prestadores de serviços, entre eles escritórios de advocacia, agente fiduciário, agências de rating e prestadores de serviços de custódia e liquidação, cuja atuação é necessária à estrutura das operações. Caso ocorra alguma situação que afete a prestação de serviços, majoração da remuneração que não seja suportada pela operação, deixe de prestar os serviços com a eficiência desejada, tal player poderá ser substituído por outro, o que poderá provocar atrasos e/ou falhas operacionais, especialmente durante o período de transição das atividades.

f. Clientes

a. Na condição de originadores de créditos imobiliários ou do agronegócio: o relacionamento da companhia com seus clientes, na condição de originadores de recebíveis imobiliários e/ou de recebíveis do agronegócio, restringe-se à aquisição de créditos imobiliários e/ou créditos do agronegócio por eles originados. Eventuais ocorrências negativas com esses clientes não terão efeitos diretos sobre a companhia, podendo, entretanto, afetar os investidores, dado que, em algumas operações, os cedentes dos créditos assumiram a condição de coobrigados no pagamento das dívidas assumidas pelos devedores dos créditos imobiliários e/ou créditos do agronegócio cedidos. O não cumprimento dessa coobrigação, na hipótese de eventos que afetem negativamente esses originadores, mesmo com a existência de outras garantias, poderá resultar em redução do nível de liquidez das operações e, em casos Extremos, prejudicar os retornos esperados pelos investidores.

b. Na condição de investidores em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e/ou em Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA):

(i) Deterioração das condições macroeconômicas: o pagamento das obrigações assumidas junto aos investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende diretamente da regularidade com que os créditos imobiliários e/ou dos créditos do agronegócio, utilizados como lastro, forem pagos pelos seus devedores, ou da eventual execução das garantias atreladas às operações. Ocorrências que impactem negativamente a economia e, em especial, o mercado de trabalho, poderão comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários e/ou do agronegócio, dificultar o exercício da coobrigação assumida pelos originadores (quando existente) e reduzir o valor de mercado das garantias imobiliárias ou outras garantias oferecidas, afetando, por consequência, a solvência dos títulos lastreados nesses créditos

4.1 - Descrição dos fatores de risco

(ii) Influência do Governo Federal sobre a economia brasileira: O Governo brasileiro, com o intuito, entre outros, de atingir as metas de inflação e fiscal, ajustar o balanço de pagamentos ou estimular o nível de atividade, frequentemente intervém na economia através de ajustes nas políticas monetária e fiscal, criação, extinção ou alteração de tributos, atuação no mercado cambial e mudanças regulatórias. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, os Devedores, os Cedentes e os ativos relacionados aos CRIs/ou CRA, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI e/ou dos CRA

(iii) Prazo para execução das garantias: as emissões de CRI ou CRA, contam, usualmente, com garantias reais imobiliárias, em especial a alienação fiduciária dos imóveis a que se referem os créditos imobiliários utilizados como lastro, além disso, em alguns casos de outras garantias constituídas na forma de cessão fiduciária, fiança e coobrigação dos cedentes dos créditos securitizados. No caso de inadimplência dos devedores, o pagamento dos direitos detidos pelos investidores dependerá da execução dessas garantias, cujo prazo poderá ser impactado pelo uso dos recursos judiciais à disposição dos devedores, prejudicando o retorno do investimento no prazo originalmente esperado.

(iv) Risco de Desapropriação dos Imóveis: Imóveis dados em garantia às operações de securitização imobiliária ou do agronegócio poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI ou dos CRA.

(v) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(vi) Pagamentos antecipados: a legislação brasileira assegura aos devedores dos créditos imobiliários ou do agronegócio, utilizados como lastro na emissão de CRI ou CRA, a possibilidade de amortizar parcialmente ou liquidar antecipadamente as dívidas contraídas, sendo restrita a contratos de locação atípica ou a determinadas operações com pessoas jurídicas a possibilidade de instituição de mecanismos financeiros compensatórios para tais eventos. A ocorrência de pagamentos antecipados, quando assegurados pela legislação brasileira, poderá afetar a estrutura financeira na qual a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou do Certificados de Recebíveis do Agronegócio, foi baseada, afetando de forma adversa a expectativa de rentabilidade e os prazos de retorno dos títulos subscritos pelos investidores.

g. Aos setores da economia nos quais o Emissor atue

g.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis

4.1 - Descrição dos fatores de risco

imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

g.2. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. g.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

h.1. Regulamentação do mercado de CRI e CRA

A atividade que a Companhia desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRIs e CRAs. Eventuais alterações na regulamentação em vigor que acarretem aumento de custo nas operações de securitização e podem limitar o crescimento da Companhia e/ou reduzir a competitividade de seus produtos.

h.2. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Apesar de a Companhia ter intenção de, ao emitir CRI e CRA, instituir o regime fiduciário sobre os créditos lastro das

4.1 - Descrição dos fatores de risco

emissões de CRI e CRA da Companhia, por meio do termo de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Companhia poderia vir a ter no caso de falência, poderiam concorrer com os titulares dos CRI e CRA, sobre o produto de realização dos créditos. Nesta hipótese, poderia haver a possibilidade de que os créditos não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI e CRA, após o pagamento das obrigações da Companhia.

h.3. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico das atividades que a Companhia desenvolve considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange ao tipo de operação realizada pela Companhia, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores e da Companhia, em razão de decisões judiciais inesperadas.

h.4. Incentivos fiscais para aquisição de CRI

Parcela relevante da receita da Companhia deverá decorrer da venda de CRI e CRA a pessoas físicas, que são atraídos, em parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei 11.033/2004, sobre os rendimentos auferidos. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda por CRI e CRA deste tipo de investidor provavelmente diminuirá, ou referidos investidores passarão a exigir remuneração superior, o que poderá impactar de forma negativa as atividades da companhia.

i. aos países estrangeiros onde o emissor atue

A Companhia atua exclusivamente no Brasil.

4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADOS

O risco de mercado mais significativo para companhia é a exposição a volatilidade nas taxas de juros nos ativos mantidos em suas demonstrações financeiras.

A companhia não está exposta aos riscos de mercado que envolvam variações cambiais (riscos cambiais) e preços de ativos negociáveis em mercados acionários e/ou commodities.

Natureza da exposição	Natureza do risco associado	Montate Exposto
Ativos expostos a risco		
Caixa e Equivalentes de Caixa	Mercado (taxa de juros) e liquidez	109.176,00

Especificamente quanto às aplicações financeiras, essas são mantidas em montantes adequados à garantia de liquidez da Companhia, estando aplicadas junto a instituições financeiras de primeira linha e consideradas como expostas abaixo risco. A companhia mantém uma reserva mínima de liquidez, em aplicações de curto prazo, para cobertura das obrigações assumidas na hipótese de eventual descasamento de fluxo financeiro.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes



Processo Judicial/Arbitral Nº1
4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:
Juízo: 31ª Vara Civil do Fórum Central do TJ de São Paulo
Instância: 1ª instância
Data de instauração: 9/05/2016
Partes no processo: Ecoville Rio Branco Empreendimentos Imobiliários S.A, a Companhia, a SLW e a Guareschi Participações (em recuperação judicial).
Valores, bens ou direitos envolvidos: (i) valor da causa: R\$ 10 mil e (ii) suspensão de uma das garantias prestadas no CRI da 14ª série da 1ª emissão da Novasec.
Principais fatos: Em 13/03/2017 foi extinto o processo em decorrência do procedimento arbitral instaurado.
Chance de perda: remota, já que foi extinta a medida.
Análise do impacto em caso de perda do processo: Como foi extinta a medida iniciada, não há que se falar em impacto no caso de perda.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes



Processo Judicial/Arbitral Nº2
4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:
Juízo: 31 Vara Civil do Fórum Central do TJ de São Paulo
Instância: 1ª instancia
Data de instauração: 27/07/2016
Partes no processo: Ecoville Rio Branco Empreendimentos Imobiliários S.A, a Companhia, a SLW e a Guareschi Participações (em recuperação judicial).
Valores, bens ou direitos envolvidos: (i) valor da causa: R\$ 8.5 milhões
Principais fatos: Liminar de Arresto para bloqueio de recursos da Ecoville. Em 13/03/2017 foi extinto o processo em decorrência do procedimento arbitral instaurado.
Chance de perda: foi extinta em razão do processo arbitral.
Análise do impacto em caso de perda do processo: Como foi extinta a medida iniciada, não há que se falar em impacto no caso de perda.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes



Processo Judicial/Arbitral Nº3
4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:
Juízo: 8ª Vara Civil de Porto Velho, RO
Instância: 1ª instancia
Data de instauração: 27/07/2016
Partes no processo: Ecoville Porto Velho Empreendimentos Imobiliários S.A., a Companhia, a SLW e a Guareshi Participações.
Valores, bens ou direitos envolvidos: Por volta de R\$56 mil
Principais fatos: o objetivo da ação é o cancelamento da hipoteca de um lote com outorga de escritura de compra e venda definitiva, e indenização por danos materiais e morais. Em 15/03/2017 foram opostos embargos de declaração pela Ecoville Porto Velho par determinação de prova. Em 10/03/2017 houve despacho para que as partes se manifestem sobre os Embargos Declaratórios da Ecoville.
Chance de perda: possível
Análise do impacto em caso de perda do processo: Perda de um lote hipotecado em favor da Companhia. Como os demais lotes superam o valor da operação, a Ecoville Porto Velho está em recuperação judicial e o crédito da companhia já está listado no Quadro Geral de Credores, o impacto em caso de perda é baixo.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes



Processo Judicial/Arbitral Nº4
4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:
Juízo: Arbitral – câmara de conciliação e arbitragem da FIESP
Instância: 1ª instância
Data de instauração: 20/09/2016
Partes no processo: Ecoville Rio Branco Empreendimentos Imobiliários S.A, a Companhia, a SLW e a Guareschi Participações (em recuperação judicial).
Valores, bens ou direitos envolvidos: (i) valor da causa: R\$ 8,5 milhões
Principais fatos: a) o objeto é a declaração de nulidade da garantia prestada pela Ecoville Rio Branco, b) em 20/09/2016 foi assinado o termo de arbitragem, estando ainda o processo em andamento, mas com manutenção pela Câmara Arbitral de decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de que a Ecoville deposite o valor sob discussão para garantir o procedimento arbitral.
Chance de perda: Possível
Análise do impacto em caso de perda do processo: Declaração de nulidade da garantia prestada pela Ecoville Rio Branco de modo que a Companhia terá que receber seu crédito nas condições estabelecidas pelo Plano de Recuperação Judicial da Guareschi. A Companhia ainda receberia o crédito, mas com deságio e em prazo muito superior.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes



Processo Judicial/Arbitral Nº5
4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:
Juízo: 6 Vara Civil de Porto Velho, RO
Instância: 1ª instancia
Data de instauração: 06/12/2016
Partes no processo: Ecoville Rio Branco Empreendimentos Imobiliários S.A, a e o Grupo Guareschi
Valores, bens ou direitos envolvidos: a Companhia possui crédito com garantia real no valor de R\$ 7.789.947,85
Principais fatos: a) o objeto é a declaração de nulidade da garantia prestada pela Ecoville Rio Branco, b) em 20/09/2016 foi assinado o termo de arbitragem, estando ainda o processo em andamento, mas com manutenção pela Camara Arbitral de decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de que a Ecoville deposite o valor da causa para garantir o procedimento arbitral.
Chance de perda: N/A
Análise do impacto em caso de perda do processo: Não há impacto uma vez que se trata de recuperação judicial, a Companhia é credora com garantia real e o Plano de Recuperação já foi aprovado.

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

A Companhia não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, além dos mencionados no item 4.3 acima.

4.5 - Processos sigilosos relevantes

A Companhia não é parte em qualquer processo sigiloso relevante.

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

A Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

4.7 - Outras contingências relevantes

Não há outras informações relevantes.

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

Os valores mobiliários emitidos pela companhia são custodiados e negociados exclusivamente no Brasil, não existindo diferenças ou pontos a destacar envolvendo regras relacionadas ao país de origem e ao país onde os valores mobiliários são custodiados.

Em que pese esse aspecto, reiteramos que, em relação às regras do país de origem do emissor estrangeiro e às regras do país no qual os valores mobiliários do emissor estrangeiro estão custodiados, se diferente do país de origem:

(a) Restrições impostas ao exercício de direitos políticos e econômicos:

Não se aplicam, por serem os valores mobiliários emitidos pelo emissor custodiados e negociados exclusivamente no Brasil, país onde se situa como emissor.

(b) Restrições à circulação e transferência dos valores mobiliários:

Não se aplicam, por serem os valores mobiliários emitidos pelo emissor custodiados e negociados exclusivamente no Brasil, país onde se situa como emissor.

(c) Hipóteses de cancelamento de registro, bem como os direitos dos titulares de valores mobiliários nessa situação:

Não se aplicam, por serem os valores mobiliários emitidos pelo emissor custodiados e negociados exclusivamente no Brasil, país onde se situa como emissor.

(d) Hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável:

Não se aplicam, por serem os valores mobiliários emitidos pelo emissor custodiados e negociados exclusivamente no Brasil, país onde se situa como emissor.

(e) Outras questões do interesse dos investidores:

Não foram identificados outros aspectos a destacar.

5.1 - Política de gerenciamento de riscos

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

5.3 - Descrição dos controles internos

a. As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

b. As estruturas organizacionais envolvidas:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

c. Se é como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento:

A companhia opta por não apresentar as informações contidas neste tópico por estar registrada na CATEGORIA B de emissores, para os quais a divulgação é opcional.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Durante os exames de auditoria, não foram identificadas quaisquer deficiências materiais, ineficácias e/ou recomendações relevantes sobre procedimentos e controles internos contábeis da Companhia. Dessa forma, o auditor independente contratado, com base no inciso II do artigo 25, da Instrução CVM nº 308, de 15 de maio de 2009, concluiu não haver necessidade de emissão de qualquer relatório formal referente à auditoria das demonstrações financeiras para os exercícios findo 2016, 2015 e 2014.

Eventuais oportunidades de aprimoramento de controles internos reportadas pelos auditores serão avaliadas pela Administração da Companhia e implementadas após a análise do custo/benefício.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.

Não aplicável, uma vez que não foram identificadas quaisquer deficiências materiais, ineficácias e/ou recomendações relevantes sobre procedimentos e controles internos contábeis da Companhia.

5.4 - Programa de Integridade

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

5.5 - Alterações significativas

De acordo com o entendimento da Companhia, não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado a que está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	16/05/2007
Forma de Constituição do Emissor	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	11/09/2007

6.3 - Breve histórico

A NOVA SECURITIZAÇÃO S.A. é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio, constituída em 16 de maio de 2007, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004.

A Companhia obteve seu registro de Companhia aberta na CVM em 11/09/2007.

A atividade principal da Companhia é aquisição e securitização de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio; emitir e colocar, junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; realizar negócios e prestar 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; realizar operações de hedge em mercados derivativos.

A NOVASEC conta atualmente com um capital social de R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais), representados por 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) ações ordinárias, nominativas e no valor nominal de R\$ 1.00 (um real) cada.

A partir de Junho/2017, o controle acionário da Companhia foi transferido para o acionista Ivo Vel Kos.

Em 2018, a participação acionária passou a pertencer ao Ivo Vel Kos e Isec Participações Ltda.

6.5 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

Não houve pedido de falência, nem de recuperação judicial.

6.6 - Outras informações relevantes

A NOVA SECURITIZAÇÃO S.A (“Companhia”), constituída em 16 de maio de 2007, tendo como objeto social a pratica de operações de:

a) Aquisição e securitização de créditos imobiliários e de agronegócios passíveis de securitização;

b) Emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis de Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades;

c) Realização de negócios e a prestação de serviços relacionados à operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários;

d) Realização de operações de hedge em mercado derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários.

A Companhia obteve a homologação de seu registro em 11 de Setembro de 2007, junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

“Aumento de Capital e Reorganização Societária”

Em 30 de dezembro de 2015 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária que, dentre outros assuntos, elevou o capital social da Companhia para R\$ 2.200.000,00.

Em 20 de setembro de 2016, a companhia publicou fato relevante para informar a negociação do controle acionário para a ISEC Securitizadora.

6.6 - Outras informações relevantes

No dia 01 de junho de 2017, 100% do capital votante da Companhia passou a ser detido por 1 (um) único acionista, a Isec Securitizadora S.A (“Isec”), após a implementação das Condições Precedentes do Contrato de Compra e Venda de Ações, conforme anteriormente divulgado ao mercado nos termos do Fato Relevante da Companhia em 20 de setembro de 2016.

Em junho de 2017, a Isec Securitizadora S.A, alienou 100% do capital votante da Companhia de emissão da Companhia para o Sr. Ivo Vel Kos, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 2 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 282.710.018- 50, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, SP.

Em 2018, a participação acionária da Companhia passou a ser do Ivo Vel Kos e Isec Participações Ltda.

7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

A Companhia é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários e do Agronegócio, constituída nos termos da Lei 9.514/97, com o objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, junto aos mercados financeiro e de capitais.

Conforme o seu objeto social, a atividade da Companhia é a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização, a emissão e colocação no mercado financeiro e de capitais, de CRI e CRA ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e do agronegócio e emissões de CRI e CRA; e, a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.8 - Políticas socioambientais

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

7.9 - Outras informações relevantes

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

8.1 - Negócios extraordinários

Em 26 de fevereiro de 2018, foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Ações e outras avenças, entre a NOVASEC, Beta Securitizadora, Banif- Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A e Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A, nos termos do qual Novasec se comprometeu a comprar dos Vendedores, sujeito a determinadas condições, ações representativas de 100% do capital total e votante da Beta Securitizadora.

A efetiva aquisição e transferência das ações está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes estipuladas no Contrato de Compra e Venda.

8.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações na forma de condução dos negócios do emissor.

8.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não há contratos relevantes celebrados pelo emissor não diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.

BETA SECURITIZADORA S.A
Companhia Aberta
NIRE nº 35.300.318.072
CNPJ/MF n. 07.021.459/0001-10

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Companhia Aberta
NIRE 35.300.342.682
CNPJ/MF n.º 08.903.116/0001-42

FATO RELEVANTE

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, cj. 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº **08.903.116/0001-42** ("**Novasec**") e **BETA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **07.021.459/0001-10** ("**Beta Securitizadora**"), vêm comunicar a celebração entre Novasec, Beta Securitizadora, **BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S.A** ("**Banif Brasil**") e **BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A** ("**Banif Investimento**") e, em conjunto com Banif Brasil, doravante os "**Vendedores**") do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças datado de 26 de fevereiro de 2018 ("**Contrato de Compra e Venda**"), nos termos do qual Novasec se comprometeu a comprar dos Vendedores, sujeito a determinadas condições, ações representativas de 100% do capital total e votante da Beta Securitizadora ("**Ações**").

A efetiva aquisição e transferência das Ações está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes estipuladas no Contrato de Compra e Venda.

A Novasec não firmou acordos ou contratos que visem a regular o direito de voto de valores mobiliários de emissão da Beta Securitizadora após a conclusão da compra e venda mencionada acima.

A Novasec não tem intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Beta Securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM e não há quaisquer outras informações relevantes referentes a eventos societários específicos que se pretenda promover com relação à Beta Securitizadora após a conclusão da operação de compra e venda mencionada acima.

Uma vez cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Compra e Venda, as Ações da Beta Securitizadora serão transferidas à Novasec e uma assembleia geral extraordinária de acionistas da Beta Securitizadora será realizada para modificar o estatuto social, se for o caso, bem como substituir o Diretor de Relações com os Investidores da Beta Securitizadora.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018.

BETA SECURITIZADORA S.A
Companhia Aberta
Diretor de Relações de Investidores
Gladstone Medeiros de Siqueira

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
Companhia Aberta
Diretor de Relações de Investidores
Fernando Pinilha Cruz

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

9.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações consideradas relevantes pelo emissor para divulgação.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

10.1 Condições Financeiras e Patrimoniais

Os comentários das condições financeiras e patrimoniais levam em conta as demonstrações financeiras NOVA SECURITIZAÇÃO S.A (“NOVASEC”).

Dentro desse contexto, os comentários acerca das condições financeiras foram distribuídos segundo os tópicos descritos a seguir:

a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

As Demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tendo o Parecer dos auditores emitido sem ressalvas.

O volume total de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da companhia até o final do exercício de 2018, somava R\$ 1,7 bilhões, distribuídos em 21 emissões.

Em 2019, a estratégia da cia. é de utilizar dos relacionamentos estabelecidos desde sua constituição para aumentar a base de emissões. Neste contexto, já observamos o resultado positivo na realização de uma nova emissão.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

RUBRICAS	2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
ATIVO								
Circulante	1.747.621	80,47%	1.182.269	70,47%	1.455.603	99,79%	48%	-19%
Caixa e equivalentes de caixa	180	0,01%	30	0,00%	494	0,03%	500,0%	-93,9%
Aplicação Financeira	108.996	5,02%	99.055	5,90%	37.699	2,58%	10,0%	162,8%
Clientes	606.827	27,94%	109.763	6,54%	9.763	0,67%	452,9%	1024,3%
Tributos a Recuperar	862.120	39,70%	807.696	48,15%	762.435	52,27%	6,7%	5,9%
Outros Ativos - Saldos de Operações com Regime Fiduciário	169.498	7,80%	165.725	9,88%	645.212	44,23%	2,3%	-74,3%
Ativo não circulante	424.184	19,53%	495.341	29,5%	3.052	0,21%	-14%	16130%
Outros - Créditos Tributários		0,00%		0,0%		0,00%		0,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	422.128	19,44%	493.160	29,4%		0,00%	-14,4%	0,0%
Imobilizado	1.311	0,06%	2.181	0,13%	3.052	0,21%	-39,9%	-28,5%
Intangíveis	745	0,03%		0,0%		0,00%		0,0%
Total do Ativo	2.171.805	100%	1.677.610	100%	1.458.655	100,0%	29%	15%
PASSIVO								
Circulante	346.308	15,95%	378.474	28,69%	154.985	25,22%	-8%	144%
Fornecedores	304.285	14,01%	369.344	28,00%	106.076	17,26%	-17,6%	248,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	2	0,00%	2	0,00%	2.639	0,43%	0,0%	-99,9%
Obrigações Fiscais	42.021	1,93%	9.128	0,69%	46.270	7,53%	360,4%	-80,3%
Passivo não circulante	506.251	23,31%	684.617	51,89%	645.846	105,10%	-26%	6%
Mútuos com Controladores	506.251	23,31%	684.617	51,89%	645.846	105,10%	-26,1%	6,0%
Patrimônio Líquido	1.319.246	60,74%	614.521	46,58%	657.824	107,05%	115%	-7%
Total do Passivo	2.171.805	100,00%	1.677.612	127,16%	1.458.655	237,36%	29%	15%
RESULTADOS								
Receita Líquida	1.191.159		379.507		485.789			
Lucro Líquido	704.727		- 43.303		- 69.668			
Indicadores selecionados	2018		2017		2016			
(a) de liquidez								
Liquidez geral	2,55		1,58		1,82			
Corrente	5,05		586,15		9,39			
Imediata	0,32		0,26		0,25			
(b) de estrutura de capital								
Endividamento	0,39		0,63		0,55			
Composição do endividamento (PC/Passivo Total)	0,138		0,184		0,096			
Imobilizado do patrimônio líquido	0,2%		0,4%		0,5%			
(c) Retorno sobre o capital investido								
Retorno sobre o patrimônio líquido (ytd)	53,42%		-7,05%		-10,59%			

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

COMENTARIOS RELACIONADOS À ANÁLISE VERTICAL

1) Índices de liquidez:

Os índices de liquidez da companhia são impactados principalmente pelo volume de emissões no ano. Neste contexto, no ano de 2018, foram emitidas cinco novas operações com volume total de R\$ 314 milhões, o que contribuiu para melhora do referido índice.

Em 2017 frente a 2016, o indicador se manteve estável dado ao equilíbrio entre e as receitas e despesas.

2) Índices de estrutura de capital:

- (i) **Endividamento:** O endividamento se manteve estável ao longo dos exercícios de 2017 e 2016. Em 2018 houve uma redução no endividamento, explicado principalmente pelo maior volume de receitas e redução do mútuo com os controladores. Pontualmente, para suprir eventuais necessidades de fluxo de caixa a companhia se financia através de operação de mútuo junto aos acionistas e coligadas.
- (ii) **Composição do endividamento:** Em 2017, houve crescimento do endividamento frente a 2016 em decorrência do mútuo com os acionistas e do aumento nos compromissos relacionados ao patrimônio separado. No ano de 2018, o endividamento representou 0,39 uma redução de 38% em relação a 2017, essa redução pode ser explicada pelo maior volume de receitas e redução nas despesas operacionais da companhia.
- (iii) **Imobilização do patrimônio líquido:** i) Os índices de imobilização se mantiveram estáveis ao longo dos últimos exercícios (2018, 2017 e 2016).
- (iv) **Índice de retorno sobre o capital investido (ROE):** Índice medido pela relação entre o Lucro Líquido e o Patrimônio Líquido do exercício, apresentou uma significativa melhora em 2018, tendo alcançado no ano o índice de 53,42%, adequado para a atividade da Companhia. A melhora expressiva reflete uma pequena retomada do setor imobiliário que sofreu muito em 2016 e 2017 devido à instabilidade da economia e política brasileira, que nos levou a um cenário de expressiva deterioração dos fundamentos econômicos, impactando o desemprego e na inadimplência dos recebíveis. Desta forma, este cenário reflete no ROE de 2.016 e 2.017 que ficaram negativos em 10,59% e 7,05 respectivamente indicando forte prejuízo na Companhia.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

b) Estrutura de Capital

<i>Valores em R\$</i>	2018	2017	2016	2015
PASSIVO CIRC.	R\$ 346.308,00	R\$ 378.474,00	R\$ 154.985,00	R\$ 329.816,00
PASSIVO NÃO CIRC.	R\$ 506.251,00	R\$ 684.617,00	R\$ 645.846,00	R\$ 196.081,00
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE (PC+PÑC)	R\$ 852.559,00	R\$ 1.063.091,00	R\$ 800.831,00	R\$ 525.897,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PL)	R\$ 1.319.246,00	R\$ 614.519,00	R\$ 657.824,00	R\$ 727.492,00
PASSIVO TOTAL (PT)	R\$ 2.171.805,00	R\$ 1.677.610,00	R\$ 1.458.655,00	R\$ 1.253.389,00
Endividamento Geral (PC+PÑC)/PL	65%	173%	122%	72%
Capitais próprios (PL) / Passivo Total	61%	37%	45%	58%

Por ser uma Securitizadora de Créditos Imobiliário e do Agronegócio e por administrar patrimônios separados, a empresa não necessita de altos volumes de capital, uma vez que, suas emissões são autossustentáveis e têm sua estrutura de custos e ganhos equalizados pelos ativos que compõem a emissão, e não se confundem com o patrimônio da Companhia. O capital necessário para suas operações se dá pela colocação dos títulos emitidos junto ao mercado de capitais, e essas captações são direcionadas para a aquisição dos ativos que farão frente a todos os custos da operação além da remuneração dos investidores. Os riscos destas emissões estão especificados em seus Termos de Securitização onde são amplamente transparentes, esclarecidos e divulgados de forma a dar amplo conhecimento ao mercado. Saliente-se que todas as emissões da Companhia são em regime fiduciário, sem sua coobrigação, nas quais tanto a aplicação dos recursos na aquisição de recebíveis (imobiliários e do agronegócio) quanto a captação de recursos através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, constituem patrimônio apartado das demonstrações financeiras da Companhia.

Em 2017, o endividamento geral da companhia aumentou 51% em relação a 2016, esse crescimento foi em decorrência do mútuo com os acionistas e do aumento nos compromissos relacionados ao patrimônio separado.

No ano de 2018, a melhora observada ocorre devido ao cenário macroeconômico que proporcionou novas emissões e aumento de receitas.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os compromissos financeiros assumidos pela Companhia restringem-se àqueles dos patrimônios separados de suas emissões de CRI ou de CRA, sempre vinculados a patrimônios separados submetidos a regime fiduciário, cuja capacidade de pagamento está assegurada pela compatibilidade de prazos, fluxos de amortização e taxas entre os títulos emitidos e os lastros adquiridos, inclusive para suportarem os custos de gestão dos títulos emitidos.

Desta forma, não haverá hipótese de a Companhia vir a utilizar recursos próprios para cobrir compromissos financeiros assumidos nestas operações, nem mesmo no caso em que a arrecadação dos lastros venha a ser insuficiente, pois todas as informações necessárias e riscos envolvidos são de total conhecimento dos investidores.

Em relação as demais despesas operacionais da companhia, quando não suportadas pelas suas receitas operacionais, a empresa busca empréstimos com seus acionistas.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Diante do exposto, a opinião da companhia em relação a capacidade de pagamento é que, esta, tem plenas condições de honrar seus compromissos financeiros.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes

Não foram e não serão utilizados quaisquer linhas de financiamento para capital de giro.

Os investimentos em ativos não circulantes foram e serão realizados através de capital dos sócios.

e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiência de liquidez.

Apesar de que pela forma operacional da Companhia não temos perspectivas de falta de liquidez em volume expressivo, e que, quando necessária, é coberta por recursos dos sócios, temos algumas linhas pré-aprovadas com Bancos de relacionamento, que até o presente momento não foram e não deverão ser utilizadas.

f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

O endividamento da Companhia é dividido em dois itens, conforme abaixo:

1) Endividamento relacionado as emissões de CRI e CRA

Este tipo de endividamento deve ser avaliado considerando que a Companhia conta com ativos suficientes (recebíveis imobiliários e do agronegócio) para garantir o pagamento do principal acrescido do retorno esperado pelos investidores e provisão das despesas operacionais das emissões, além da constituição de garantias reais e fidejussórias.

2) Endividamento relacionados aos mútuos junto aos sócios

Como mencionado no item "b" acima, os investimentos e as necessidades de capital são bancados pelos recursos dos sócios através de mútuos que serão reembolsados à medida e na proporção em que a Companhia gera resultado positivo, sendo que não há prazo para esses pagamentos e consideradas dívidas de longo prazo e não exigíveis.

(i) Contratos de empréstimo relevantes

Até a presente data não existem contratos de empréstimo relevantes na Companhia, além dos mútuos descritos no item 16.2 deste formulário.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não existe qualquer tipo de relação de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

As dívidas onerosas da Companhia que contam com subordinação são somente aquelas mencionadas no item "f - 1" acima.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação do controle societário.

Não existem restrições impostas à Companhia relacionadas a endividamento.

g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Muito embora não esteja estabelecido à Companhia nenhum limite de endividamento, quer seja através de emissões de Certificados de Recebíveis, financiamentos bancários, emissões de debentures, captação de recursos junto ao mercado de capitais, etc. Como mencionado anteriormente, a Companhia não tem qualquer tipo de endividamento contratado. As dívidas da Companhia são constituídas através de mútuos com seus sócios, na medida em que estes necessitem aportar capital na empresa. Saliente-se que esta

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

necessidade se faz pela estratégia adotada de distribuir a totalidade do lucro nos encerramentos de balanço.

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

h.1) Análise das principais contas de resultado- comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

Valores em R\$	2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
Componentes do Resultado								
Receitas brutas	1.191.159	100%	379.507	100%	485.789	100%	214%	-22%
Resultado Bruto	1.191.159	100%	379.507	100%	485.789	100%	214%	-22%
Despesas / Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	- 209.260	-18%	- 435.017	-37%	- 781.101	-206%	-52%	-44%
Outras Receitas /Despesas Operacionais	- 26.268	-2%	- 11.529	-1%	- 1.217	0%	128%	847%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	955.631	80%	- 67.039	-6%	- 296.529	-78%	-1525%	-77%
Resultado Financeiro								
Receitas Financeiras	48.430	4%	67.356	6%	256.841	68%	-28%	-74%
Despesas Financeiras	- 17.500	-1%	- 57.295	-5%	- 51.980	-14%	-69%	10%
Resultado antes da Contribuição Social e Imposto de Renda	986.561	83%	- 56.978	-5%	- 91.668	-24%	-1831%	-38%
Contribuição Social e imposto de renda	- 281.834	-23,66%	13.675	1,15%	22.000	5,80%	-2161%	-38%
Lucro Líquido do Exercício	704.727	59%	- 43.303	-4%	- 69.668	-18%	-1727%	-38%
Número de ações emitidas								
Ações ordinárias (Qtidade)	2.200.000		2.200.000		2.200.000			
Lucro líquido por ação - R\$1,00								
Ações ordinárias	0,32033		-0,01968		-0,03			

1. Resultado bruto

2018: No ano de 2018, o resultado bruto da companhia cresceu 208% em relação ao ano de 2017 (R\$ 379.507,00), o aumento expressivo é explicado pelo reconhecimento de receita flat na emissão de cinco novas operação.

2017 e 2016: O resultado bruto operacional da cia apresentou redução ao longo dos dois últimos exercícios, que pode ser explicado pela instabilidade econômica do mercado.

2 - Despesas operacionais

As despesas operacionais se reduziram ao longo dos anos, passando de R\$ 782 mil em 2016 para R\$ 136 mil em 2018. A redução nas despesas operacionais foi resultado das estratégias de redução de custos fixos.

3 – Lucro Líquido

A companhia apresentou prejuízo nos anos de 2016 e 2017, explicado pelo menor volume de receitas.

No ano de 2018, houve um lucro líquido de R\$ 704 mil, resultado das novas operações, reflexo da retomada do mercado imobiliário.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

h.2) Análise das principais contas patrimoniais- comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

RUBRICAS	2018		2017		2016		Var %	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	2018/17	2017/16
ATIVO								
Circulante	1.747.621	80,47%	1.182.269	70,47%	1.455.603	99,79%	48%	-19%
Caixa e equivalentes de caixa	180	0,01%	30	0,00%	494	0,03%	500,0%	-93,9%
Aplicação Financeira	108.996	5,02%	99.055	5,90%	37.699	2,58%	10,0%	162,8%
Clientes	606.827	27,94%	109.763	6,54%	9.763	0,67%	452,9%	1024,3%
Tributos a Recuperar	862.120	39,70%	807.696	48,15%	762.435	52,27%	6,7%	5,9%
Outros Ativos - Saldos de Operações com Regime Fiduciário	169.498	7,80%	165.725	9,88%	645.212	44,23%	2,3%	-74,3%
Ativo não circulante	424.184	19,53%	495.341	29,5%	3.052	0,21%	-14%	16130%
Outros - Créditos Tributários		0,00%		0,0%		0,00%		0,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	422.128	19,44%	493.160	29,4%		0,00%	-14,4%	0,0%
Imobilizado	1.311	0,06%	2.181	0,13%	3.052	0,21%	-39,9%	-28,5%
Intangíveis	745	0,03%		0,0%		0,00%		0,0%
Total do Ativo	2.171.805	100%	1.677.610	100%	1.458.655	100,0%	29%	15%

1 – Ativo Circulante

As oscilações ocorridas no ativo circulante da companhia, ao longo dos períodos analisados, se justificam pela quantidade de novas emissões que resultam em maior reconhecimento de receita flat e de taxa de administração das operações de CRI e CRA.

2 – Ativo Não Circulante

No ativo não circulante, destacamos no ano de 2017 os valores de créditos tributários reconhecidos. Estes créditos foram constituídos com base na expectativa de resultados futuros para sua utilização.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

PASSIVO	2018		2017		2016		2018/17	2017/16
Circulante	346.308	15,95%	378.474	28,69%	154.985	25,22%	-8%	144%
Fornecedores	304.285	14,01%	369.344	28,00%	106.076	17,26%	-17,6%	248,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	2	0,00%	2	0,00%	2.639	0,43%	0,0%	-99,9%
Obrigações Fiscais	42.021	1,93%	9.128	0,69%	46.270	7,53%	360,4%	-80,3%
Passivo não circulante	506.251	23,31%	684.617	51,89%	645.846	105,10%	-26%	6%
Mútuos com Controladores	506.251	23,31%	684.617	51,89%	645.846	105,10%	-26,1%	6,0%
Patrimônio Líquido	1.319.246	60,74%	614.521	46,58%	657.824	107,05%	115%	-7%
Total do Passivo	2.171.805	100,00%	1.677.612	127,16%	1.458.655	237,36%	29%	15%

3 – Passivo Circulante e Não circulante

As variações no passivo circulante no ano de 2018 e 2017, frente a 2016, são explicadas pelo aumento nos compromissos relacionados ao patrimônio separado.

No passivo não circulante, destacamos o aumento do mútuo com controladores no ano de 2017, necessário para suprir as despesas da companhia.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2 – Resultado Operacional e Financeiro

As receitas da Companhia, desde a sua constituição, são originadas da aquisição de direitos creditórios com a finalidade de lastro para emissão de e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e do agronegócio - CRA, bem como a estruturação de operações de securitização, e seus resultados acompanham os ciclos do setor e os reflexos que este recebe pela volatilidade da economia brasileira.

Entre os fatores que podem afetar de forma geral o mercado imobiliário e, conseqüentemente, o mercado de créditos imobiliários, podemos destacar como os mais importantes a conjuntura da economia brasileira, seja por desaceleração ou aquecimento, flutuações nas taxas de juros, e instabilidades políticas, dentre outros fatores.

Como em qualquer negócio financeiro, impactos podem advir do grau de interesse dos compradores de CRI ou CRA, das condições do mercado imobiliário ou do mercado de agronegócios, local ou regional, tais como o excesso de oferta que podem reduzir os ganhos da securitização.

A despeito da instabilidade econômica e política experimentada nos últimos anos, observamos com um viés positivo as expectativas de crescimento para o segmento de securitização, tanto de créditos imobiliários como de créditos do agronegócio para o médio e longo prazo.

Diante da concorrência acirrada a companhia encarou o desafio de crescimento com a aquisição de outras companhias do segmento, de forma a ter uma participação mais significativa no mercado, otimizando a estrutura de custos operacionais, de forma a obter melhor rentabilidade sobre as operações.

Em face da estrutura de vinculação de indexação entre ativos e passivos, os resultados não foram impactados por quaisquer variações materiais provenientes do lançamento de novos produtos, taxas de câmbio e inflação, ficando somente as condições de mercado como fator preponderante no resultado.

(a) Comentários sobre os resultados das operações da companhia, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016.

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

O principal componente de geração de receitas decorre de ganhos realizados em operações de securitização de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados da receita:

Nesta atividade, o fator que mais afeta o montante de receitas auferidas é o volume de operações de securitização realizadas em cada um dos períodos. Conforme descrito no preâmbulo deste tópico, fatores como a estabilidade econômica e política e o acirramento da concorrência em períodos de menor aquecimento do mercado, podem também afetar o montante de receitas, seja pelo menor volume de securitizações em que a companhia participa, seja pela redução dos ganhos por operação.

(b) Comentários sobre variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016.

As operações da securitizadora não estão sujeitas à efeitos significativos em seu resultado, por conta das variações de preços ou de indexadores utilizados para recomposição da capacidade de compra da moeda. A razão desta estabilidade decorre do equilíbrio entre ativos e passivos nas operações securitizadas, afetando igualmente as receitas e despesas registradas nessas operações.

Considerando isto, observa-se variações mais significativas quando há fatores macroeconômicos mais voláteis e que podem afetar a oferta e demanda de novas operações, levando, conseqüentemente a um menor volume de operações, e redução das receitas da Companhia em determinados períodos.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

Como efeito também de causas macroeconômicas, a redução nos ganhos das operações em face das expectativas divergentes entre os originadores de crédito e os investidores.

Variações em taxas de câmbio não afetam os resultados da Companhia, em função de não haver operações vinculadas a moedas estrangeiras.

(c) Comentários sobre impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016.

Conforme já dissertado nos itens a e b, tanto o resultado operacional quanto o financeiro podem ser afetados pela volatilidade da demanda e oferta em determinados períodos. No entanto, as variações de receita ou de resultado, não sofrem impactos pela variação do câmbio dado que não há exposição das operações da companhia a outras moedas que não seja o Real (R\$).

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

Comentários dos diretores

10.3. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor em seus resultados:

A. introdução ou alienação de segmento operacional

B. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

C. eventos ou operações não usuais

Em janeiro de 2016, conforme divulgado ao mercado em fato relevante a companhia teve o controle acionário alterado, com a saída de dois acionistas, ficando apenas José Pereira Gonçalves com 90% e Bernardo Luis Paludo Sperandio com 10%.

No decorrer do ano de 2016, a Companhia passou por uma importante avaliação e decisão em relação à sua continuidade no mercado. Em função da queda ocorrida no número de operações, a partir do segundo semestre de 2015 houve necessidade de reduzir a estrutura operacional, como forma de diminuição dos custos fixos. A Companhia também decidiu que a solução seria a venda da totalidade do controle acionário.

Assim, conforme divulgado em fato relevante, em 20 de setembro de 2016 foi comunicado ao mercado a venda das ações para o Grupo Isec, cujo processo se encontra em tramitação estando prevista a conclusão das negociações para o início do segundo trimestre de 2017,

Nos anos de 2015 e 2014, a Companhia não se envolveu em nenhum evento de alienação de segmento operacional, constituição, aquisição ou alienação de participação societária, ou ainda em operações não usuais ou diversos daqueles estabelecidos em seu objeto social.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

Comentários dos diretores

10.4. Os diretores devem comentar:

A. mudanças significativas nas práticas contábeis

B. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

C. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Em decorrência do processo de negociação do controle acionário, mencionado no item 10,3, alínea C, em 2015 e 2016 as demonstrações financeiras sofreram alterações significativas, dentre as quais se destacam: a) o reconhecimento contábil das receitas relativas aos impostos e contribuições a compensar, seguindo política que vem sendo adotada pelas principais Securitizadoras e b) a baixa do passivo exigível referente a parte dos valores de pro labore devidos à diretoria que estavam pendentes de pagamento, face não haver mais perspectivas de pagamento desses valores.

As Demonstrações Contábeis referentes aos exercícios de 2018, 2017 e 2016 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, complementadas pelos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e deliberações da Comissão de Valores Mobiliários – CVM - e estão em conformidade com as International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Assim, os métodos contábeis utilizados não repercutiram em efeitos no resultado da Companhia e os Auditores igualmente não indicaram quaisquer ressalvas em seus pareceres.

10.5 - Políticas contábeis críticas

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

Comentários dos diretores

10.6. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

A. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

- i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**
- ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**
- iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**
- iv. contratos de construção não terminada**
- v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Em 2018 foram emitidas cinco novas operações, um volume total de R\$ 314 milhões.

Todas as séries de CRI emitidas em 2016, 2017 e 2018 bem como as anteriores, foram realizadas mediante a constituição de patrimônios separados, ficando totalmente segregadas do balanço da companhia.

Todos os patrimônios separados também foram objeto de verificação dos auditores que não fizeram quaisquer ressalvas em relação aos procedimentos contábeis realizados. Os dados referentes aos mencionados patrimônios separados encontram-se no final das Notas Explicativas que integram as demonstrações financeiras da Companhia.

B. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens que não estejam evidenciados nas demonstrações financeiras da companhia.

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Item não aplicável à Companhia.

10.8 - Plano de Negócios

Em relação ao plano de negócios, os diretores não fizeram e nem demonstraram pretensão de fazer: investimentos, adquirir qualquer tipo de imóvel, maquinário, patentes ou ativos de qualquer espécie, e nem lançar novos produtos e serviços. Sendo que não é possível que qualquer alteração no plano de negócios venha a afetar a capacidade produtiva da empresa.

10.9 - Outros fatores com influência relevante

Não há outros fatores considerados relevantes pelo emissor para divulgação.

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

De acordo com a Instrução da CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

Segundo a Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

a) Atribuições de cada órgão e comitê, identificando se possuem regimento interno próprio.

ASSEMBLEIA GERAL - Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - Compete ao Conselho de Administração, além das matérias elencadas pela legislação vigente:

I - Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

II- Eleger e destituir os Diretores, e fixar-lhes as atribuições, responsabilidades e remuneração, observado o que a respeito dispuser este Estatuto;

III - Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

IV - Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente e no caso de Assembleia Geral Ordinária no prazo determinado por lei;

V - Manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;

VI - Escolher e destituir auditores independentes;

VII - Deliberar sobre pagamento aos acionistas de juros sobre o capital próprio.

VIII - Deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificado de Recebíveis do Agronegócio e quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários;

IX - Autorizar a Diretoria a contrair obrigações de qualquer espécie em montante superior ao capital social.

X – Aprovar planos de participação nos resultados e bonificações para a Diretoria e quadro de funcionários.

b) Data da instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação de comitês.

CONSELHO FISCAL (NÃO PERMANENTE) – Compete ao Conselho Fiscal as atribuições impostas por lei.

c) mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê e de seus membros, identificando o método utilizado.

Facultativo para Companhias de categoria B.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

d) Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais.

Compete ao Diretor Presidente:

- a) representar externamente a Companhia nas esferas judicial, extra-judicial e administrativa, nos termos deste artigo;
- b) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- c) autorizar a formação e o funcionamento de comitês na Companhia;
- d) convocar as reuniões de comitês criados para decisões relacionadas às atividades de suporte e administrativa da Companhia; e,
- e) administrar as áreas de suporte, incluindo a gestão de operações e administrativa da Companhia.

Compete ao Diretor de Operações:

- a) dirigir, orientando e coordenando, a criação das linhas de produtos, negócios e serviços da Companhia;
- b) prospectar, negociar, conduzir e orientar a estruturação e distribuição de operações da Companhia;
- c) convocar as reuniões de comitês criados para decisões relacionadas às operações da Companhia; e,
- d) dirigir diretamente os departamentos de Originação e Estruturação.

Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

- a) representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, CETIP, Bolsa de Valores de São Paulo e da Bolsa de Mercadorias & Futuros – BM&FBOVESPA, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - AMBIMA, agentes fiduciários, agências de “rating”, coordenadores-líderes, investidores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados aos processos de emissão, registro, oferta e distribuição de CRI e CRA e aos mercados financeiros e de capitais;
- b) representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas;
- c) manter atualizado o registro de Companhia Aberta; e
- d) dirigir diretamente o departamento de Distribuição de CRI e CRA e outros títulos passíveis de emissão pela Companhia.

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

12.3 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

12.4 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

12.5/6 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Juliane Effiting Matias		Pertence apenas à Diretoria	28/04/2017	AGO 04/2020	0
311.818.988-62	administradora de empresas	19 - Outros Diretores Diretora	28/04/2017	Sim	0%
Ivo Vel Kos		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2019	até AGO de 2022	0
282.710.018-50	Economista	20 - Presidente do Conselho de Administração	30/04/2019	Não	0%
Jefferson Luis de Araujo Pavarin		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2019	30 Abril 2022	0
107.148.228-92	Administrador de Empresas	29 - Outros Conselheiros	30/04/2019	Sim	0%
Fernando Pilha Cruz		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2019	AGO 04/2022	0
013.106.988-80	Engenheiro	31 - Vice Pres. C.A. e Diretor Presidente	30/04/2019	Sim	0%
Diretor de Relação com Investidores					

Experiência profissional / Critérios de Independência

Juliane Effiting Matias - 311.818.988-62

Administradora de Empresas, formada pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, Pós Graduada em Controladoria pela mesma Instituição, e Extensão em Negócios Imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas. Iniciou suas atividades em 2004 na CIBRASEC – Cia Brasileira de Securitização, onde atuou nas áreas de Tesouraria, Contabilidade, Gestão de Carteiras e Gestão de CRI.

Em 2010 ainda na CIBRASEC o foco foi na Gestão de Operações Estruturadas e CRI, onde esteve até 2014.

Em 2014 passou a integrar a equipe da ISEC Securitizadora S.A., na Coordenação da área de Operações.

De março de 2017 até então faz parte da Diretoria da ISEC Securitizadora S.A

Declaro que, nos últimos 5 anos não fui condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial.

Ivo Vel Kos - 282.710.018-50

Iniciou as atividades em 1998 na CM Capital Markets, atuando como Operador de renda fixa alocado na mesa de DI e títulos públicos da corretora, atuando até o ano 2000.

- De 2000 – 2001, atuou na Link Corretora de Valores, como Operador de renda fixa alocado na mesa de DI e títulos públicos da corretora.

- De 2001 – 2002: atuou na JP Morgan & Co, como Operador Pleno de Renda Fixa na Tesouraria Local responsável pelo caixa do banco além de operações de DI e títulos públicos e market making para fundos, empresas e outros clientes locais e posições proprietárias.

- De 2002 a 2013 atuou na Link Corretora de Valores / Banco UBS Brasil, como Sócio – Diretor Senior responsável pela área de clientes estrangeiros da corretora. Responsável por comandar uma equipe de 7 pessoas focada tanto em produtos de BMF. Responsável também pela área de captação de novos clientes estrangeiros.

- De 2013 a 2016 atuou na Itaim Asset Mangement, como Sócio – Fundador responsável pela montagem da Asset e pela área comercial.

Em 2016, iniciou as atividades em BGC Liquidez onde atua até presente momento como Head da área de FX e NDF da corretora.

Em 02/06/2017 assumiu o controle acionário da Nova Securitização S.A.

Declaro que, nos últimos 5 anos não fui condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial.

Jefferson Luis de Araujo Pavarin - 107.148.228-92

Formado em Administração e com MBA em Desenvolvimento Imobiliário pela FUPAM (FAU-USP), atualmente exerce suas atividades profissionais como Head Brasil da área Comercial da ISEC Securitizadora, envolvendo desde a originação de negócios, sua estruturação, distribuição e posteriormente acompanhamento da gestão dos ativos junto ao mercado de capitais. Sócio da empresa TEHAR focada na geração, estruturação e contratação de negócios imobiliários e financeiros para loteamentos. Após pouco mais de 1 (um) ano de sua criação já possui em seu portfólio 3 projetos contratados, com 1.844.000m² a serem urbanizados, com 4.538 lotes e aproximadamente R\$ 262MM de VGV (Valor de Geral de Vendas). Foi durante o ano de 2013 Head Brasil da Área de Operações Estruturadas via Dívida (CRI) na XP Investimentos, com projetos prospectados em mais de R\$ 1BI. Antes de se juntar a XP, no período compreendido entre 2005 e 2013 foi Superintendente Comercial Brasil na Brazilian Securities umas das maiores Securitizadoras do país e parte do grupo BFRE, respondendo pela originação e estruturação de aproximadamente R\$ 9BI em CRIs (Performados, Não Performados, Built to Suit, Sale and Leaseback e Desimobilização), distribuição e posteriormente acompanhamento da gestão dos ativos junto aos players do mercado de capitais se incluíam na sua rotina, bem como o relacionamento com empresas de diversos segmentos, mas principalmente com empresas da Construção Civil. Atuou também como Gerente de Captação no Banco Safra entre 1997 e 2002 e em sua última gestão incrementou a carteira de investimentos de R\$ 40MM para R\$ 120MM (PF e Small Business) .

Entre o período de 2008 a 2014 lecionou no Instituto Presbiteriano Mackenzie na Pós Graduação de Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil e na FAU/USP no curso de MBA de Desenvolvimento Imobiliário.

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

Engenheiro Civil, formado pela Universidade Estadual de Campinas, Pós Graduado em Negócios Imobiliários pela Fundação Armando Alvares Penteado, iniciou suas atividades na área de crédito imobiliário em 1980, no Banco Francês e Brasileiro, onde atuou até 1993, com a implantação da área de Crédito Imobiliário e Poupança, de produtos bancários voltados para a área imobiliária, tais como, Recon (recursos liberados do FGTS utilizados como funding nas operações de empréstimos), Gestão Imobiliária, Crédito Imobiliário e Poupança, Operações Estruturadas com captação.

Em 1993 e 1995, atuou no Banco ABN-AMRO como Gerente Geral da divisão de produtos.

De 1996 a 1998 foi Diretor Adjunto de Crédito Imobiliário e Poupança e de 1998 a 1999 foi Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança no BankBoston.

Entre 1999 e Maio de 2013 foi Diretor Estatutário e de Relacionamento com Mercado (RI), atuou na Fundação e Constituição da Brazilian Securities abrangendo desde os estudos de viabilidade , até a definição do Estatuto Social e seus registros nos órgãos competentes, dentre as atividades desempenhadas, há destaque para:

- Definição da estratégia da empresa e negociação com empresas tercerizadas abrangendo aspectos comerciais e jurídicos;

- Definição comercial e jurídica de convênio firmado com IIC – Interamerican Investment Corporation ; Linha de US\$ 10,00 Milhões;

- Definição comercial e jurídica de convênio firmado com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento; Linha de US\$ 70,00 Milhões;

Relacionamento com o mercado investidor (Fundações , Bancos , Assets Management , etc) , e com o mercado imobiliário incorporador e entidades ligadas ao setor.

Em Novembro de 2011 a HOLDING BFRE – Brazilian Finance e Real Estate foi negociada com o Banco BTG e Caixa Economica Federal pelo valor de R\$ 1,2 Bilhões.

De Maio de 2013 até a presente data atua como Sócio Diretor na Tehar Desenvolvimento Imobiliário Ltda, Start Up criada em parceria com a EHD e a TGF para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Desde de março de 2016 está na Direção Executiva da ISEC Securitizadora S.A.

Declaro que, nos últimos 5 anos não fui condenado em qualquer processo criminal, processo administrativo da CVM e penas aplicadas; ou qualquer condenação transitada em julgada, na esfera judicial ou administrativo, que tenha suspenso ou inabilitado a minha prática profissional ou comercial.

Juliane Effting Matias - 311.818.988-62

Ivo Vel Kos - 282.710.018-50

Jefferson Luis de Araujo Pavarin - 107.148.228-92

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

12.7/8 - Composição dos comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Fernando Pilha Cruz 013.106.988-80	Comitê de Estrutura Organizacional	Engenheiro	Vice Presidente do Comitê	24/05/1954 02/06/2017	03/06/2017 1	AGO 2020 0.00%
Ivo Vel Kos 282.710.018-50	Comitê de Estrutura Organizacional	Administrador	Presidente do Comitê	25/11/1977 02/06/2017	02/06/2017 1	AGO 2020 0.00%
Jefferson Luis de Araujo Pavarin 107.148.228-92	Comitê de Estrutura Organizacional	Administrador de Empresas	Membro do Comitê (Efetivo)	14/09/1970 30/04/2018	30/04/2018 0	30 abril 2020 0.00%

Experiência profissional / Critérios de Independência

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

Ivo Vel Kos - 282.710.018-50

Jefferson Luis de Araujo Pavarin - 107.148.228-92

Fernando Pilha Cruz - 013.106.988-80

Ivo Vel Kos - 282.710.018-50

Jefferson Luis de Araujo Pavarin - 107.148.228-92

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

12.12 - Outras informações relevantes

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2019 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros				0,00
Nº de membros remunerados				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações (incluindo opções)				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros				0,00
Nº de membros remunerados				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00

Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações (incluindo opções)				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		0,00		0,00
Nº de membros remunerados		0,00		0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore		18.000,00		18.000,00
Benefícios direto e indireto		0,00		0,00
Participações em comitês		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus		0,00		0,00
Participação de resultados		0,00		0,00
Participação em reuniões		0,00		0,00
Comissões		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego		0,00		0,00
Cessação do cargo		0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)		0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração		18.000,00		18.000,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2016 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		2,00		2,00
Nº de membros remunerados		2,00		2,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore		18.000,00		18.000,00
Benefícios direto e indireto		0,00		0,00
Participações em comitês		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus		0,00		0,00
Participação de resultados		0,00		0,00
Participação em reuniões		0,00		0,00
Comissões		0,00		0,00
Outros		0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego		0,00		0,00
Cessação do cargo		0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)		0,00		0,00

Observação				
Total da remuneração		18.000,00		18.000,00

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.5 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.6 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.7 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.8 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções

Item facultativo para as companhias abertas classificadas como categoria B.

13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nº de membros	0,00	2,00	2,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	2,00
Valor da maior remuneração(Reais)	0,00	18.000,00	18.000,00
Valor da menor remuneração(Reais)	0,00	18.000,00	18.000,00
Valor médio da remuneração(Reais)	0,00	18.000,00	18.000,00

Observação

Diretoria Estatutária

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e a aplicação do percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, todos os conselheiros da Companhia renunciaram os direito de receber pró-labore ou qualquer tipo de remuneração em razão das funções que exercem na Companhia. Somente os diretores da diretoria executiva recebem a remuneração estabelecida em assembleia geral.

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor
Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

13.16 - Outras informações relevantes

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

14.1 - Descrição dos recursos humanos

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

Item não obrigatório para as companhias abertas classificadas como categoria B.

14.5 - Outras informações relevantes

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Isec Participações Ltda						
30.507.646/0001-20	BRASILEIRA-SP	Não	Não	16/08/2018		
Não						
	2.200.000	100,000%	0	0,000%	2.200.000	100,000%
OUTROS						
	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
TOTAL						
	2.200.000	100,000%	0	0,000%	2.200.000	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %

15.3 - Distribuição de capital

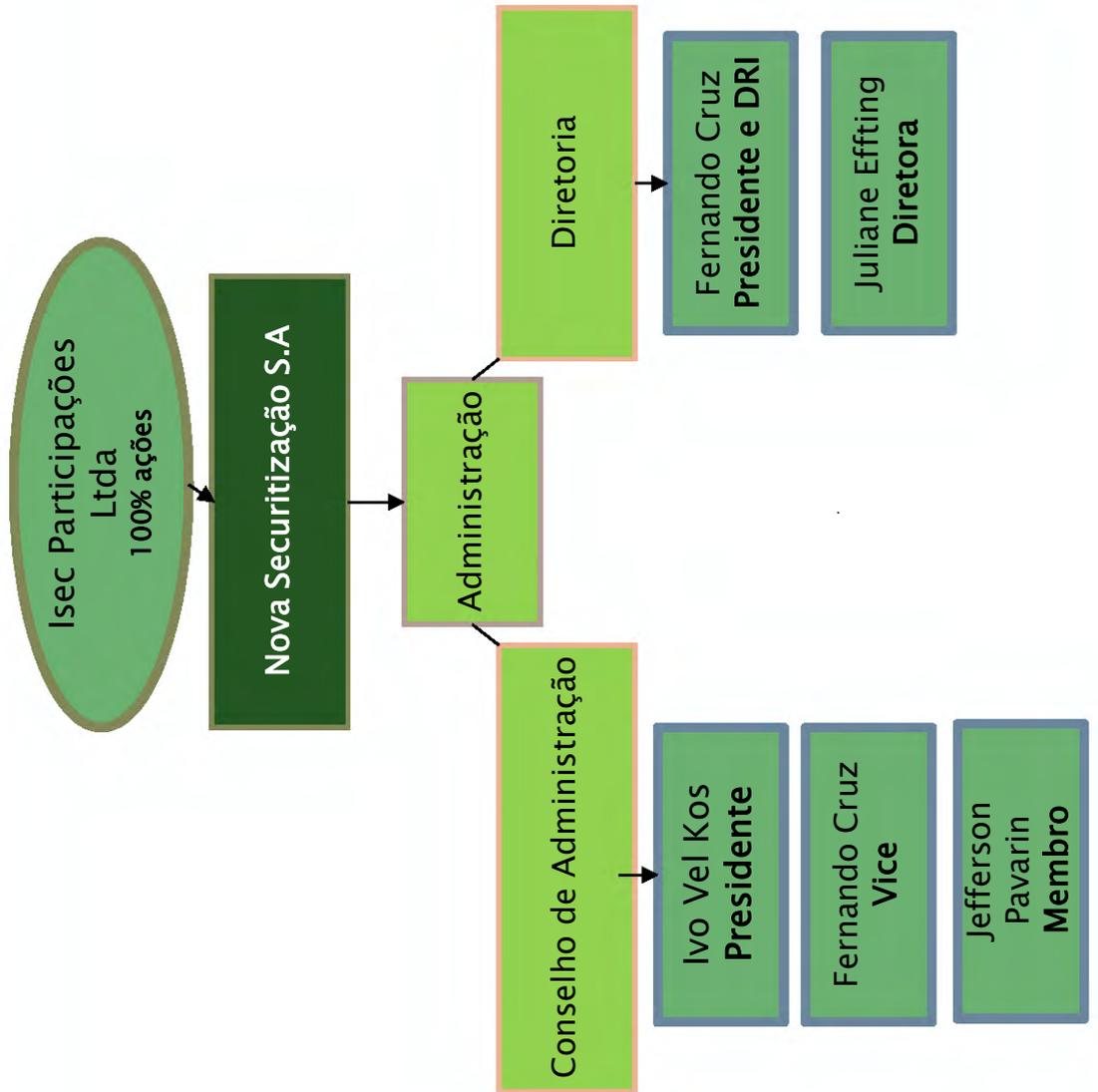
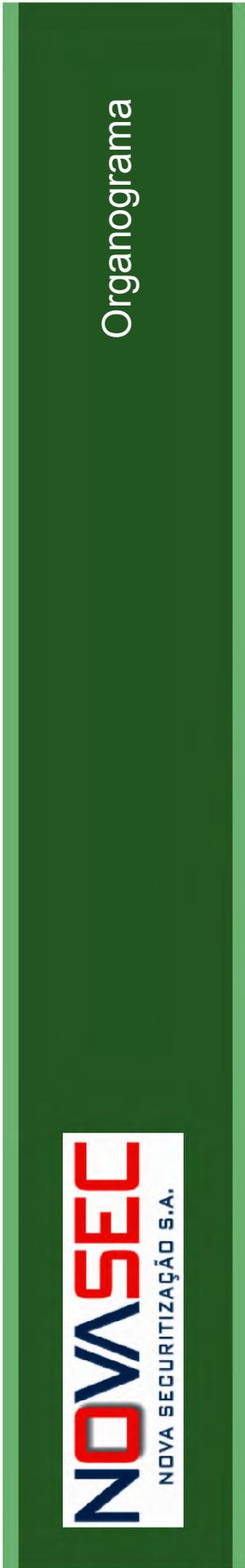
Data da última assembleia / Data da última alteração	16/08/2018
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	0
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	2.200.000	100,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	2.200.000	100,000%

15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico



15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

15.7 - Principais operações societárias

Descrever as principais operações societárias ocorridas no grupo que tenham tido efeito relevante para o emissor, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, indicando, quando envolver o emissor ou qualquer de suas controladas ou coligadas:

1 -

a. Evento

- Aquisição da Beta Securitizadora S.A

b. Principais condições do negócio

- Assinado contrato de compra e venda na data de 26 de fevereiro de 2018, onde foram estabelecidas as condições precedentes para formalização da venda da totalidade das ações.

c. Sociedades envolvidas

- Beta Securitizadora S.A e Nova Securitização S.A

d. Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionista com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor:

n/a

e. Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

n/a

15.8 - Outras informações relevantes

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
José Pereira Gonçalves	04/11/2010	500.000,00	506.251,00 em 31/12/2018	Não aplicável	31/12/2022	SIM	0,500000
Relação com o emissor	Conselheiro						
Objeto contrato	abertura de crédito para financiamento de atividades.						
Garantia e seguros	não há						
Rescisão ou extinção	comuns ao tipo de contrato.						
Natureza e razão para a operação	abertura de crédito para financiamento de atividades.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

Não foram efetivadas quaisquer transações ou conjunto de transações ocorridas no último exercício social.

16.4 - Outras informações relevantes**16.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevante.**

Apresentamos abaixo, saldos com partes relacionadas informados nas demonstrações contábeis correspondentes aos exercícios sociais findo 2016, 2017 e 2018.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Operação de mútuo com sócios (Valores em R\$)	506.251	654.351	597.275

	Balanço Patrimonial 2018	Balanço Patrimonial 2017	Balanço Patrimonial 2016	Balanço Patrimonial 2015
PASSIVO				
PASSIVO CIRCULANTE	346.308	378.474	154.985	329.816
Obrigações Sociais e Trabalhistas	2	2	2.639	40.084
Fornecedores	304.285	369.344	106.076	239.193
Obrigações Fiscais	42.021	9.128	46.270	50.539
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	506.251	684.617	645.846	196.081
Credores Diversos - país	-	-	48.571	-
Operação de mútuo com acionistas	506.251	654.351	597.275	196.081
Operação de mútuo com coligadas		30.266	-	-

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
30/12/2015	2.200.000,00		2.200.000	0	2.200.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
30/12/2015	2.200.000,00		2.200.000	0	2.200.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
30/12/2015	2.200.000,00		2.200.000	0	2.200.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
30/12/2015	3.000.000,00	indeterminado	3.000.000	0	3.000.000

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
24/06/2010	AGE	24/06/2010	285.487,00	Subscrição particular	285.487	0	285.487	95,16233333	1.000,00	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão		valor patrimonial da Companhia								
Forma de integralização		Mediante a conversão dos valores adiantados à Companhia pelos acionistas.								
27/10/2010	AGE	27/10/2010	300.000,00	Subscrição particular	300.000	0	300.000	1,03990821	1,00	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão		As ações foram emitidas sem valor nominal.								
Forma de integralização		A integralização deveria ser feita até 31 de março de 2011. A integralização já ocorreu.								
30/06/2014	AGE	30/06/2014	411.513,00	Subscrição particular	0	0	0	0,00000000	0,00	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão										
Forma de integralização										
30/12/2015	AGE	30/12/2015	1.200.000,00	Subscrição particular	0	0	0	0,00000000	0,00	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão										
Forma de integralização										

17.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações consideradas relevantes pela Companhia, além das mencionadas nos itens anteriores deste tópico.

18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	De acordo com o Estatuto Social, será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da legislação em vigor .
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
Restrição a circulação	Não
Resgatável	
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Apenas com alteração do Estatuto Social e limitado aos termos da lei.

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 21ª série
Data de emissão	12/01/2015
Data de vencimento	10/04/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	2.100.000,00
Saldo Devedor em Aberto	2.364.271,15
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Lote único e indivisível - art 5º da ICVM 400.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	de acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	de acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Outras características relevantes	Lote único e indivisível - art 5º da ICVM 400.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 22ª série
Data de emissão	23/02/2015
Data de vencimento	16/02/2030
Quantidade (Unidades)	90
Valor total (Reais)	90.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	81.114.274,85
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	De acordo com a ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Outras características relevantes	Oferta com esforços restritos da ICVM 476/09.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
-------------------------	--

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Identificação do valor mobiliário	1 emissão, 13ª série
Data de emissão	14/03/2014
Data de vencimento	16/10/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	2.820.000,00
Saldo Devedor em Aberto	679.346,35
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Restrição imposta pela ICVM 400 art 5ª - lote único e indivisível e ainda de acordo com o item 3.5 do termo de securitização existe um bloqueio a negociação do CRI que prevê aditamento ao termo para permitir a sua venda.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado pelo sistem IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado pelo sistem IPE/CVM.
Outras características relevantes	Oferta distribuída por lote único e indivisível.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 6ª série
Data de emissão	21/12/2012
Data de vencimento	21/03/2038
Quantidade (Unidades)	178
Valor total (Reais)	178.635.000,00
Saldo Devedor em Aberto	213.662.918,54
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Nos termos do Termo de Securitização datado de 19/12/2012
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Nos termos do Termo de Securitização datado de 19/12/2012
Outras características relevantes	Oferta com esforço restrito de distribuição nos termos da ICVM 476/09.

Valor mobiliário **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 10ª série
Data de emissão	14/02/2014
Data de vencimento	25/02/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	10.766.000,00
Saldo Devedor em Aberto	5.924.542,85
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Restrição imposta pela ICVM 400 art 5ª - lote único e indivisível e ainda de acordo com o item 3.5 do termo de securitização existe um bloqueio a negociação do CRI que prevê aditamento ao termo para permitir a sua venda.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado pelo sistema IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado pelo sistema IPE/CVM.
Outras características relevantes	Oferta emitida por lote único e indivisível nos termos da ICVM 400.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 14ª série
Data de emissão	25/04/2014
Data de vencimento	25/04/2019
Quantidade (Unidades)	40
Valor total (Reais)	15.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	12.180.696,29
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado para a CVM via IPE.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado para a CVM via IPE. O valor da emissão ficou em apenas R\$ 7.500.000,00
Outras características relevantes	Em processo de registro na CETIP.

Valor mobiliário **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 23ª série
Data de emissão	22/06/2015
Data de vencimento	16/06/2026
Quantidade (Unidades)	85
Valor total (Reais)	85.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	70.359.537,51
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o Termo de Securitização enviado pelo sistema Empresas Net na data de 26/06/2015
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o Termo de Securitização enviado pelo sistema Empresas Net na data de 26/06/2015

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 11ª série
Data de emissão	14/02/2014
Data de vencimento	25/02/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	1.900.874,88
Saldo Devedor em Aberto	71.763,65
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Restrição imposta pela ICVM 400 art 5ª - lote único e indivisível e ainda de acordo com o item 3.5 do termo de securitização existe um bloqueio a negociação do CRI que prevê aditamento ao termo para permitir a sua venda.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviada via IPE CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviada via IPE/CVM.
Outras características relevantes	Oferta emitida por lote único e indivisível.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão, 25ª série
Data de emissão	05/06/2017

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Data de vencimento	05/09/2019
Quantidade (Unidades)	198.000
Valor total (Reais)	198.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	222.025.857,37
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme previsto no Termo de Securitização
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Condições de Hipótese e cálculo do valor de resgate conforme prevista no Termo de Securitização

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão, 26ª série
Data de emissão	28/02/2018
Data de vencimento	01/03/2023
Quantidade (Unidades)	50.000
Valor total (Reais)	50.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	50.013.694,40
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	A descrição de restrição está prevista no Termo de Securitização
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Conforme previsto no Termo de Securitização

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 12ª série
Data de emissão	14/03/2014
Data de vencimento	16/10/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	15.980.000,00
Saldo Devedor em Aberto	18.770.274,88
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Restrição imposta pela ICVM 400 art 5ª - lote único e indivisível e ainda de acordo com o item 3.5 do termo de securitização existe um bloqueio a negociação do CRI que prevê aditamento ao termo para permitir a sua venda.
Conversibilidade	Não

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o Termo de Securitização enviado pelo sistema IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o Termo de Securitização enviado pelo sistema IPE/CVM.
Outras características relevantes	CRI distribuído por lote único e indivisível.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 15ª série
Data de emissão	09/05/2014
Data de vencimento	14/05/2024
Quantidade (Unidades)	85
Valor total (Reais)	85.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	58.630.801,62
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado pelo IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado pelo IPE/CVM.
Outras características relevantes	CRI emitido pela ICVM 476 e restrição de circulação antes de 90 dias.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 16ª série
Data de emissão	18/06/2014
Data de vencimento	18/06/2019
Quantidade (Unidades)	36
Valor total (Reais)	36.800.000,00
Saldo Devedor em Aberto	4.751.872,82
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate de acordo com o termo de securitização.

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários de acordo com o termo de securitização.

Outras características relevantes CRI emitido de acordo com a ICVM 476/09.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 17ª série
Data de emissão	15/08/2014
Data de vencimento	20/12/2031
Quantidade (Unidades)	224
Valor total (Reais)	224.700.000,00
Saldo Devedor em Aberto	311.475.761,49
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	N,os termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com termo de securitização enviado pelo sistema IPE/CVM.

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários De acordo com termo de securitização enviado pelo sistema IPE/CVM.

Outras características relevantes CRI distribuído nos termos da ICVM 476/09.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 18ª série
Data de emissão	11/11/2014
Data de vencimento	11/11/2020
Quantidade (Unidades)	64
Valor total (Reais)	64.535.565,00
Saldo Devedor em Aberto	29.873.826,33
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Oferta restrita pela ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado pelo IPE/CVM.

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários De acordo com o termo de securitização enviado pelo IPE/CVM.

Outras características relevantes Vide o termo de securitização enviado pelo IPE/CVM.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 7ª série
Data de emissão	01/10/2013
Data de vencimento	20/09/2023
Quantidade (Unidades)	59
Valor total (Reais)	17.999.494,97
Saldo Devedor em Aberto	15.315.488,14
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Nos termos do Termo de Securitização, enviada pela companhia via IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Nos termos do Termo de Securitização, enviada pela companhia via IPE/CVM.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 8ª série
Data de emissão	01/10/2013
Data de vencimento	20/05/2024
Quantidade (Unidades)	6
Valor total (Reais)	1.807.579,03
Saldo Devedor em Aberto	2.598.683,32
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Outras características relevantes	Oferta com esforços restritos de distribuição.

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 19ª série
Data de emissão	27/11/2014
Data de vencimento	12/11/2026
Quantidade (Unidades)	206
Valor total (Reais)	61.800.000,00
Saldo Devedor em Aberto	61.481.912,81
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da ICVM 476/09.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado pelo sistem IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado pelo sistem IPE/CVM.
Outras características relevantes	CRI distribuído com esforços restritos.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 20ª série
Data de emissão	12/01/2015
Data de vencimento	10/04/2017
Quantidade (Unidades)	1
Valor total (Reais)	11.900.000,00
Saldo Devedor em Aberto	13.397.536,54
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Lote único e indivisível - art 5º ICVM 400
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	De acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com o termo de securitização enviado via IPE/CVM.
Outras características relevantes	Lote único e indivisível - art 5º ICVM 400.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
-------------------------	--

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 27ª série
Data de emissão	10/04/2018
Data de vencimento	17/04/2028
Quantidade (Unidades)	8.000
Valor total (Reais)	80.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	74.712.917,01
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	conforme previsto no Termo de Securitização

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 28ª série
Data de emissão	03/09/2018
Data de vencimento	15/09/2028
Quantidade (Unidades)	20
Valor total (Reais)	20.500.000,00
Saldo Devedor em Aberto	20.436.888,91
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Conforme previsto no termo de securitização

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 29ª série
Data de emissão	13/07/2018
Data de vencimento	25/07/2033
Quantidade (Unidades)	80.500
Valor total (Reais)	80.500.000,00
Saldo Devedor em Aberto	81.671.286,15
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate Conforme previsto no Termo de Securitização

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão, 30ª série
Data de emissão	17/12/2018
Data de vencimento	18/12/2030
Quantidade (Unidades)	83.000
Valor total (Reais)	83.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	83.026.958,73
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

Hipótese e cálculo do valor de resgate Conforme previsto no Termo de Securitização

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5044	11	52

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

A companhia somente emitiu ações não admitidas em mercado de negociações.

Em relação aos CRIs emitidos pela Companhia, todos foram registrados e negociados na B3 (CETIP), sem limitação geográfica no território brasileiro.

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

não se aplica

18.8 - Títulos emitidos no exterior

Quantidade (Unidades)	0
Valor nominal global (Reais)	0,00
Saldo devedor em aberto	0,00
Outras características relevantes	Não emitimos títulos no exterior

18.9 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

Todas as séries de CRI emitidas pela Companhia foram distribuídas por instituições líderes, ou seja, não foram distribuídas pela própria companhia, com exceção da 10^a, 11^a, 12^a, 13^a, 20^a, 21^a e 24^a série que foram distribuídas pela Companhia por lote único e indivisível.

Não há outros valores mobiliários emitidos, nem por controladores, coligados etc.

18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

18.11 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

18.12 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue importante em relação aos valores mobiliári**Outras informações relevantes**os.

19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria

Não há outras informações que a Companhia julgue importante em relação a planos de recompra e valores mobiliários em tesouraria.

20.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue importante em relação a política de renegociação de valores mobiliários.

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

A Companhia estrutura-se com intuito de garantir elevados padrões de conduta com transparência, precisão e tempestividade, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia, a fim de adequar a política interna aos princípios de transparência e boas práticas de conduta no uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, de modo que as exigências das normas vigentes sejam observadas.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Companhia estrutura-se com intuito de garantir elevados padrões de conduta com transparência, precisão e tempestividade, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia, a fim de adequar a política interna aos princípios de transparência e boas práticas de conduta no uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, de modo que as exigências das normas vigentes sejam observadas.

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.

21.4 - Outras informações relevantes

Item facultativo para companhias abertas classificadas como de categoria B.