

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração	11
----------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	22
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	23
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	24
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	588.487
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>588.487</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2011</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	726.778	667.944	25.728
1.01	Ativo Circulante	720.218	660.126	15.871
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	62	575	4.916
1.01.02	Aplicações Financeiras	592.987	621.422	9.828
1.01.03	Contas a Receber	877	1.178	1.000
1.01.03.01	Clientes	877	1.178	1.000
1.01.06	Tributos a Recuperar	28.477	19.794	127
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	28.477	19.794	127
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	97.815	17.157	0
1.01.08.03	Outros	97.815	17.157	0
1.01.08.03.06	Saldo de operações com regime fiduciário	97.815	17.157	0
1.02	Ativo Não Circulante	6.560	7.818	9.857
1.02.03	Imobilizado	6.560	7.818	9.857
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.560	7.818	9.857

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2011</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	726.778	667.944	25.728
2.01	Passivo Circulante	262.202	430.111	32.084
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	56.317	47.118	17.295
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	56.317	47.118	17.295
2.01.02	Fornecedores	99.946	196.653	2.000
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	99.946	196.653	2.000
2.01.03	Obrigações Fiscais	105.939	186.340	12.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	105.939	186.340	12.789
2.01.03.01.05	Impostos Retidos	105.939	186.340	12.789
2.02	Passivo Não Circulante	286.859	167.184	53.984
2.02.02	Outras Obrigações	286.859	167.184	53.984
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	286.859	167.184	53.984
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	286.859	167.184	53.984
2.03	Patrimônio Líquido	177.717	70.649	-60.340
2.03.01	Capital Social Realizado	588.487	588.487	363.487
2.03.02	Reservas de Capital	4	4	4
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0	4
2.03.04	Reservas de Lucros	5.979	0	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	5.979	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-416.753	-517.842	-423.831

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.264.841	1.457.734	0
3.01.01	Resultado de Operações de Securitização de Recebíveis Imobiliários	1.904.571	863.355	0
3.01.02	Resultado de Operações Sujeitas ao Regime Fiduciário Pleno	130.174	24.375	0
3.01.03	Comissões	230.096	570.004	0
3.03	Resultado Bruto	2.264.841	1.457.734	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.108.844	-1.564.133	-144.212
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.106.673	-1.561.033	-142.474
3.04.02.01	Despesas Honorários	-480.000	-456.000	-32.000
3.04.02.02	Despesas com Pessoal	-748.565	-630.780	-56.203
3.04.02.06	Despesas Serviços de Terceiros	-523.823	-103.536	-41.628
3.04.02.09	Despesas Tributárias	-120.411	-89.562	-5.185
3.04.02.15	Outras Despesas Administrativas	-233.874	-281.155	-7.458
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.171	-3.100	-1.738
3.04.05.01	Despesas com Depreciação	0	-2.039	-340
3.04.05.03	Outras Despesas Operacionais	0	-1.061	-1.398
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	155.997	-106.399	-144.212
3.06	Resultado Financeiro	-24.785	12.388	468
3.06.01	Receitas Financeiras	14.890	12.388	468
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.675	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	131.212	-94.011	-143.744
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-24.144	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.068	-94.011	-143.744
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	107.068	-94.011	-143.744
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	107.068	-94.011	-143.744
4.03	Resultado Abrangente do Período	107.068	-94.011	-143.744

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-147.763	269.053	-112.333
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	109.186	-91.972	-141.666
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do Período	107.068	-94.011	-143.744
6.01.01.02	Perda do Imobilizado	0	0	1.738
6.01.01.04	Depreciação / Amortização	2.118	2.039	340
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-256.949	361.025	29.333
6.01.02.01	Aumento (Redução) das Obrigações	-167.909	398.027	29.433
6.01.02.04	(Aumento) Redução dos Ativos	-89.040	-37.002	-100
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-860	0	-10.197
6.02.01	Aumento do Imobilizado	-860	0	-10.197
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	119.675	338.200	136.974
6.03.01	Integralização de Capital	0	225.000	363.187
6.03.02	Constituição de Reserva de Capital	0	0	4
6.03.05	Aumento (Redução) de Credores Diversos	119.675	113.200	-226.217
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.948	607.253	14.444
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	621.997	14.744	300
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	593.049	621.997	14.744

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	588.487	4	0	-517.842	0	70.649
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	588.487	4	0	-517.842	0	70.649
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	107.068	0	107.068
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.068	0	107.068
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.979	-5.979	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.979	-5.979	0	0
5.07	Saldos Finais	588.487	4	5.979	-416.753	0	177.717



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	363.487	4	0	-423.831	0	-60.340
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	363.487	4	0	-423.831	0	-60.340
5.04	Transações de Capital com os Sócios	225.000	0	0	0	0	225.000
5.04.01	Aumentos de Capital	225.000	0	0	0	0	225.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-94.011	0	-94.011
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-94.011	0	-94.011
5.07	Saldos Finais	588.487	4	0	-517.842	0	70.649

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	300	0	0	-280.087	0	-279.787
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	300	0	0	-280.087	0	-279.787
5.04	Transações de Capital com os Sócios	363.187	4	0	0	0	363.187
5.04.01	Aumentos de Capital	363.187	0	0	0	0	363.187
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-143.744	0	-143.744
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-143.744	0	-143.744
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	4
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	4
5.07	Saldos Finais	363.487	4	0	-423.831	0	-60.340

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010</b>
7.01	Receitas	2.279.731	1.470.122	468
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.264.841	1.457.734	0
7.01.02	Outras Receitas	14.890	12.388	468
7.01.02.01	Receitas Financeiras	14.890	12.388	468
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-757.650	-385.752	-48.932
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.522.081	1.084.370	-48.464
7.04	Retenções	-2.218	-2.039	-340
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.218	-2.039	-340
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.519.863	1.082.331	-48.804
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.519.863	1.082.331	-48.804
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.519.863	1.082.331	-48.804
7.08.01	Pessoal	1.017.938	895.520	72.062
7.08.01.01	Remuneração Direta	884.701	794.396	66.125
7.08.01.02	Benefícios	101.242	74.053	3.207
7.08.01.03	F.G.T.S.	31.995	27.071	2.730
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	355.182	280.822	21.333
7.08.02.01	Federais	354.941	0	0
7.08.02.03	Municipais	241	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39.675	0	1.545
7.08.03.01	Juros	39.675	0	1.545
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.068	-94.011	-143.744
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	107.068	-94.011	-143.744

## Relatório da Administração

### NOVA SECURITIZAÇÃO S.A

#### Relatório da Administração

Srs. Acionistas,

Em atendimento às disposições societárias e normas pertinentes, submetemos à apreciação de V.Sas, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Nova Securitização S.A, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, com parecer favorável emitido pelo auditor independente.

Em 2012, a Nova Securitização emitiu R\$ 586 milhões em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, envolvendo 3 operações de lastro corporativo, fazendo com que a Novasec se consolidasse como uma das principais emissoras de CRI do país. Com esse volume, o total de CRI emitidos pela Companhia atingiu a marca de R\$ 700 milhões.

Os investidores que adquiriram os CRI referentes às três emissões dispensaram a elaboração de Rating.

Durante o ano também houve a quitação antecipada da operação que deu origem à primeira emissão de CRI da Companhia e foi concluído o período de carência das segunda e terceira emissões, que entraram em fase de amortização dos Títulos.

Em 2012, as receitas obtidas pela Companhia registraram cerca de R\$ 2.265 mil, permitindo fechar o ano com lucro de R\$ 107 mil.

Por fim, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 381/01, informamos que a Companhia não contratou, durante o exercício de 2012, com o seu auditor independente TBRT - Itikawa Auditores Independentes, qualquer prestação de serviços, que não o de auditoria externa.

Atenciosamente,

A Administração

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011**

*(Valores expressos em R\$1)*

**1 Contexto operacional**

A Nova Securitização S.A., CNPJ nº 08.903.116/0001-42, constituída em 16 de maio de 2007, tem como objetivo principal a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, a realização de negócios e prestações de serviços compatíveis com suas atividades de securitização de créditos imobiliários e emissões de CRI, e a realização de instrumentos financeiros derivativos (“hedge”), visando a cobertura dos riscos de sua carteira de créditos imobiliários.

Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: gestão e administração de créditos imobiliários, próprios e de terceiros; a aquisição e alienação de títulos de crédito imobiliário; a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros e a prestação de garantias para valores mobiliários de sua emissão.

**2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As Demonstrações Contábeis, cuja divulgação foi autorizada em Reunião de Diretoria realizada em 15 de fevereiro de 2013, estão sendo apresentadas e 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).

A Companhia no período não apresenta outros resultados abrangentes, razão pela qual não está apresentando as demonstrações dos resultados abrangentes.

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, estimativas referentes a seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)***3 Descrição das principais práticas contábeis**

- a) Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos até a data do balanço.
- b) Os ativos financeiros são classificados sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, disponíveis para venda e mantidos até o vencimento. No caso das duas últimas, durante o período de divulgação, não existiam ativos financeiros classificados nessas categorias.
- c) As contas a receber são demonstradas ao valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias e cambiais auferidas (em base “pro rata” dia) e ajustados por eventual redução no valor recuperável.
- d) O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição deduzido da depreciação, a qual é calculada pelo método linear, reduzido ao valor recuperável se necessário.
- e) Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos dos encargos e das variações monetárias e cambiais incorridas (em base “pro rata” dia), quando aplicáveis.
- f) O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência.
- g) A Companhia está sob o regime tributário de lucro real, e se sujeita ao imposto de renda à alíquota de 15% sobre o lucro real, acrescida do adicional de 10% sobre a parcela do lucro real que exceder a R\$ 240.000 anuais. Do mesmo modo, se sujeita à contribuição social na alíquota de 9% sobre o lucro contábil, ajustado conforme legislação vigente.

**4 Principais ativos e passivos****a) As aplicações financeiras referem-se a:**

<u>Tipo</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Rendimento</u>
Certif. Depósitos Bancários - pós	587.987	616.422	95% a 100% do CDI
Títulos de Capitalização	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>	0,5% am + TR
Total	592.987	621.422	

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)***b) O ativo imobilizado está assim representado:**

Descrição	Taxa Anual de Depreciação (%)	Custo	31.12.2012	
			<u>Depreciação Acumulada</u>	<u>Valor Líquido</u>
Instalações	10	861	(79)	782
Sistemas de Processamento de Dados	20	10.197	(4.419)	5.778
Totais		11.058	<u>(4.498)</u>	<u>6.560</u>

**Movimentações**

Descrição	Saldos em 31.12.2011	Aquisições	<u>Despesas de Depreciação</u>	Saldos em 30.06.2012
Instalações	0	861	(79)	782
Sistemas de Processamento de Dados	7.818	0	(2.039)	5.778
Totais	<u>7.818</u>	<u>861</u>	<u>(2.118)</u>	<u>6.560</u>

**31.12.2011**

Descrição	Taxa Anual de Depreciação (%)	Custo	<u>Depreciação Acumulada</u>	<u>Valor Líquido</u>
Sistemas de Processamento de Dados	20	10.197	(2.379)	7.818
Totais		10.197	<u>(2.379)</u>	<u>7.818</u>

**Movimentações**

Descrição	Saldos em 31.12.2010	Aquisições	<u>Despesas de Depreciação</u>	Saldos em 31.12.2011
Sistemas de Processamento de Dados	9.857	0	(2.039)	7.818
Totais	<u>9.857</u>	<u>0</u>	<u>(2.039)</u>	<u>7.818</u>

- c) As obrigações fiscais e previdenciárias estão representadas, principalmente, por impostos e contribuições a recolher, incidentes sobre os honorários da diretoria e salários dos empregados;
- d) As obrigações trabalhistas referem-se ao saldo a pagar de proventos e ordenados, bem como a direitos adquiridos sobre férias e seus encargos correspondentes;
- e) O saldo em Fornecedores, refere-se a provisão para pagamentos a efetuar a prestadores de serviços.
- f) O saldo em credores diversos refere-se a recursos disponibilizados pelos sócios à Companhia, para honrar seus compromissos.

**5 Capital Social e Controle Acionário****a) Capital Social**

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)*

O capital social é composto por 588.487 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social subscrito encontra-se totalmente integralizado.

**b) Composição Acionária**

O quadro societário está representado da seguinte forma:

<u>Acionistas</u>	<u>Ações</u>
André Luiz de Souza	411.940
Celso Luiz Petrucci	58.849
José Pereira Gonçalves	58.849
Bernardo Luiz Paludo Sperandio	58.849
Total	<u>588.487</u>

**6 Reserva de ágio na subscrição de ações**

A reserva de ágio na subscrição de ações, no montante de R\$ 4 (quatro reais), refere-se ao prêmio recebido pela Companhia no exercício de 2010, e concede aos seus detentores o direito de subscrição de ações até o dia 11 de dezembro de 2012, ao valor de R\$ 1 (um real) por ação.

**7 Imposto de renda e contribuição social**

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia auferiu lucro tributável, base para o cálculo e pagamento do imposto de renda e da contribuição social.

O crédito tributário decorrente de prejuízos fiscais e de bases negativas da contribuição social, calculados às alíquotas descritas na nota 3.g, totaliza R\$ 111.412 em 31/12/2012 (em 31/12/2011, R\$ 152.066). Os valores de créditos tributários não estão reconhecidos no ativo da Companhia, aguardando a confirmação de um período consistente de geração de lucros tributáveis, de forma a justificar a sua constituição.

**8 Outras informações**

- a. Em atendimento à Instrução CVM 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa contratada para auditoria das demonstrações contábeis da Nova Securitização S/A., ou pessoas a ela ligadas, não prestam quaisquer outros serviços que não sejam os de auditoria externa.
- b. A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, tais como definidos na Instrução CVM 475/08. Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação destas informações contábeis. Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia não possuía contratos de derivativos em aberto.



**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011**

*(Valores expressos em R\$1)*

- c. Remuneração do Pessoal Chave da Administração – Durante o ano de 2012, o valor total provisionado ou pago a título de remuneração do pessoal chave da administração foi de R\$ 480.000 (mesmo valor de 2011). A Companhia não possui planos de benefício pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato, outros benefícios de longo prazo ou remuneração baseada em ações.

**9 Ativos e passivos contingentes**

Em atendimento à Deliberação CVM 489 de 03 de outubro de 2005, a Companhia não registrou ativos contingentes no exercício, bem como não existem, na data das demonstrações contábeis, quaisquer processos classificáveis como de realização provável ou possível. Do mesmo modo, inexistem passivos contingentes ou processos administrativos ou judiciais, que possam afetar os resultados de suas operações, baseados na opinião de seus assessores legais internos e externos, bem como não houve registro de provisões desta natureza no exercício.

**10 Operações com recebíveis imobiliários e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário.

Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Tais recebíveis estão vinculados ao regime fiduciário, e constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

Em atenção ao disposto no art. 3º, da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os dados relativos a: (a) aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs; (b) atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRIs emitidos a que se refere o parágrafo 7º do art. 7º da referida Instrução, se for o caso; e (c) balanço patrimonial sintético por emissão de CRIs sob o regime fiduciário.

- a. Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência relacionados aos créditos vinculados à emissão de CRIs:

**a.1 Primeira Aquisição**

**a.1.1 Primeira Aquisição** - Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia efetuou a primeira operação de aquisição de recebíveis vinculados à emissão de CRIs:

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)*

<b>Data</b>	<b>Quantidade de CRI</b>	<b>Valor da Operação</b>	<b>CRI relacionado</b>
set/11	83	83.507.056	11i0023999
<b>TOTAL</b>	83	83.507.056	

**a.1.2 Retrocessão** - Não ocorreram retrocessões durante o período.

**a.1.3 Pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs:** Em face da operação ter sido realizada em 23 de setembro de 2011, e estar em vigor o prazo de carência da operação, não ocorreram amortizações até a data do fechamento do balanço, e não foram verificadas inadimplências no período. O percentual de inadimplência, quando houver, será apurado considerando-se a quantidade de contratos com mais de três parcelas em atraso em relação à quantidade total de contratos que compõem a base de lastro dos CRIs emitidos. Essa metodologia de cálculo acompanha a prática usualmente adotada no mercado de crédito imobiliário.

**a.1.4 Amortização:** em 4 de dezembro de 2012 a primeira emissão foi liquidada pelo cedente da carteira.

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)***a.2 Segunda e Terceira Aquisição**

**a.2.1 Segunda e Terceira Aquisições** - Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia efetuou as segunda e terceira operações de aquisição de recebíveis vinculados à emissão de CRIs:

<b>Data</b>	<b>Quantidade de CRI</b>	<b>Valor da Operação</b>	<b>CRI relacionado</b>
dez/11	21	21.109.833	11L0025250
dez/11	9	9.916.813	11L0025754
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>31.026.646</b>	

**a.2.2 Retrocessão** - Não ocorreram retrocessões durante o período.

**a.2.3 Pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs:** A operação foi realizada em 28 de dezembro de 2011 e até a data do fechamento do balanço ocorreram 4 (quatro) amortizações referentes ao período compreendido entre junho e setembro, não sendo verificadas inadimplências no período posterior ao início de amortização. O percentual de inadimplência, quando houver, será apurado considerando-se a quantidade de contratos com mais de três parcelas em atraso em relação à quantidade total de contratos que compõem a base de lastro dos CRIs emitidos. Essa metodologia de cálculo acompanha a prática usualmente adotada no mercado de crédito imobiliário.

**a.3 Quarta Aquisição**

**a.3.1 Quarta Aquisição** - Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia efetuou a quarta operação de aquisição de recebíveis vinculados à emissão de CRIs:

<b>Data</b>	<b>Quantidade de CRI</b>	<b>Valor da Operação</b>	<b>CRI relacionado</b>
jun/12	262	262.000.000	12F0007010
<b>TOTAL</b>	<b>262</b>	<b>262.000.000</b>	

**a.3.2 Retrocessão** - Não ocorreram retrocessões durante o período.

**a.3.3 Pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs:** A operação foi realizada em 11 de junho de 2012, tendo havido a amortização de uma parcela referente ao mês de julho, vencida após o prazo de carência da operação. Em agosto foi firmado aditivo contratual prorrogando em 3 (três) meses o prazo de carência, não tendo sido verificadas inadimplências no período. Em novembro foi firmado outro aditivo contratual prorrogando por mais 3 (três meses) o prazo de carência. O percentual de inadimplência, quando houver, será apurado considerando-se a

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)*

quantidade de contratos com mais de três parcelas em atraso em relação à quantidade total de contratos que compõem a base de lastro dos CRIs emitidos. Essa metodologia de cálculo acompanha a prática usualmente adotada no mercado de crédito imobiliário.

**a.4 Quinta Aquisição**

**a.4.1 Quinta Aquisição** - Durante o terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2012, a Companhia efetuou a quinta operação de aquisição de recebíveis vinculados à emissão de CRIs:

<b>Data</b>	<b>Quantidade de CRI</b>	<b>Valor da Operação</b>	<b>CRI relacionado</b>
set/12	145	145.000.000	12I0020467
<b>TOTAL</b>	145	145.000.000	

**a.4.2 Retrocessão** - Não ocorreram retrocessões durante o período.

**a.4.3 Pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs:** Em face da operação ter sido realizada em 18 de setembro de 2012, e estar em vigor o prazo de carência da operação, não ocorreram amortizações até a data do fechamento do trimestre, e não foram verificadas inadimplências no período. O percentual de inadimplência, quando houver, será apurado considerando-se a quantidade de contratos com mais de três parcelas em atraso em relação à quantidade total de contratos que compõem a base de lastro dos CRIs emitidos. Essa metodologia de cálculo acompanha a prática usualmente adotada no mercado de crédito imobiliário.

**a.4.4 Amortização:** em 21 de dezembro de 2012 a quinta emissão foi liquidada com os recursos originados da sexta emissão.

**a.5 Sexta Aquisição**

**a.5.1 Sexta Aquisição** - Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia efetuou a sexta operação de aquisição de recebíveis vinculados à emissão de CRIs, cujos recursos foram utilizados para liquidação integral da quinta emissão, conforme previsto no termo de securitização:

<b>Data</b>	<b>Quantidade de CRI</b>	<b>Valor da Operação</b>	<b>CRI relacionado</b>
dez/12	178	178.635.000	12I0020467
<b>TOTAL</b>	178	178.635.000	

**a.5.2 Retrocessão** - Não ocorreram retrocessões durante o período.

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011**

*(Valores expressos em R\$1)*

**a.5.3 Pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs:** Em face da operação ter sido realizada em 21 de dezembro de 2012, e estar em vigor o prazo de carência da operação, não ocorreram amortizações até a data do fechamento do trimestre, e não foram verificadas inadimplências no período. O percentual de inadimplência, quando houver, será apurado considerando-se a quantidade de contratos com mais de três parcelas em atraso em relação à quantidade total de contratos que compõem a base de lastro dos CRIs emitidos. Essa metodologia de cálculo acompanha a prática usualmente adotada no mercado de crédito imobiliário.

**b. Relatórios de classificação de risco dos CRIs emitidos:** Os CRIs emitidos pela Companhia não foram objeto de relatórios de classificação de risco elaborados especificamente para cada emissão.

**Notas Explicativas****NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011***(Valores expressos em R\$1)***c. Balanço patrimonial sintético por emissão de CRI:**

	CRI					
	11i0023999	11L0025250	11L0025754	12F0007010	12I0020467	12L0022128
<b>ATIVO</b>						
Ativo Circulante	0	236,236	110,976	106,885	0	2,458,295
Saldos em Bancos	0	1	-	79	0	5
Títulos e Valores Mobiliários	0	236,235	110,976	106,806	0	2,458,290
Ativo não Circulante	0	22,348,721	10,498,809	269,425,506	0	179,344,402
Operações de crédito	0	22,291,649	10,471,997	269,425,374	0	179,331,611
- Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	22,291,649	10,471,997	269,425,374	-	179,331,611
Outros Créditos	0	57,072	26,812	132	0	12791
<b>Total do ativo</b>	<b>0</b>	<b>22,584,957</b>	<b>10,609,785</b>	<b>269,532,391</b>	<b>0</b>	<b>181,802,697</b>
<b>PASSIVO</b>						
Passivo Não Circulante	0	22,576,879	10,605,990	269,532,391	-	181,802,697
Captação de recursos	-	22,291,649	10,471,997	269,425,374	-	179,331,611
- Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	-	22,247,255	10,451,142	269,425,374	-	179,331,611
- Ágio na colocação de CRI	-	44,394	20,855	-	-	-
Outras Obrigações – Diversas	0	285,230	133,993	107,017	-	2,471,086
Patrimônio Líquido	0	8,078	3,795	0	0	0
<b>Total do passivo</b>	<b>0</b>	<b>22,584,957</b>	<b>10,609,785</b>	<b>269,532,391</b>	<b>-</b>	<b>181,802,697</b>

**11 Divulgação de Eventos Subsequentes**

Não houve evento subsequente passível de divulgação, conforme CPC 24 - Evento Subsequente.

## Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

#### SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas e Administradores da

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações contábeis da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento das exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

#### Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações, e seus fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Outros Assuntos - DVA

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

As demonstrações contábeis relativas a 31 de dezembro de 2011 foram examinadas por outros auditores independentes, cuja opinião sem modificação foi emitida em 16 de março de 2012.

São Paulo, 12 de março de 2013.

TBRT - ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES

CRC 2SP021239/O-9

IVALDO SABURO YAMAMOTO

CONTADOR CRC 1SP195282/O-9

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

#### Declaração do Diretor Presidente

Eu, José Pereira Gonçalves, declaro que:

1. Revisei este relatório das Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, da Nova Securitização S.A. e baseado nas discussões subsequentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, SP, 15 de março de 2013.

José Pereira Gonçalves

Diretor Presidente

#### Declaração do Diretor de Relações com Investidores

Eu, Roberto Santos Zanré, declaro que:

1. Revisei este relatório das Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, da Nova Securitização S.A. e baseado nas discussões subsequentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, SP, 15 de março de 2013.

Roberto Santos Zanré

Diretor de Relações com Investidores



## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Declaração do Diretor Presidente

Eu, José Pereira Gonçalves, declaro que:

1. Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados de auditoria, concordo com as opiniões expressas no parecer elaborado pela TBRT - Itikawa Auditores Independentes não havendo qualquer discordância.

São Paulo, SP, 15 de março de 2013.

José Pereira Gonçalves

Diretor Presidente

Declaração do Diretor de Relações com Investidores

Eu, Roberto Santos Zanré, declaro que:

1. Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados de auditoria, concordo com as opiniões expressas no parecer elaborado pela TBRT - Itikawa Auditores Independentes não havendo qualquer discordância.

São Paulo, SP, 15 de março de 2013.

Roberto Santos Zanré

Diretor de Relações com Investidores