



RELATÓRIO ANUAL

**AGENTE FIDUCIÁRIO**

**2018**

Certificado de Recebíveis Imobiliários  
**377ª SÉRIE**

**1ª EMISSÃO**

**BRAZILIAN**

**SECURITIES**

**COMPANHIA**

**DE**

**SECURITIZACAO**

# Carta aos Investidores

Aos

SENHORES INVESTIDORES

À

EMISSIONA

Na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") da **377ª SÉRIE** da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO** ("Emissora") apresentamos a V. Sas. o relatório anual sobre a referida emissão ("Relatório"), atendendo ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM n.º 583/16") e no instrumento de emissão do respectivo ativo.

Informamos, também, que a versão eletrônica deste Relatório está à disposição dos investidores no site do Agente Fiduciário. [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br).

São Paulo, 26 de Abril de 2019.

# 1. Características da Operação

## 1.1 - Dados da Emissora

<b>Nome</b>	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
<b>CNPJ</b>	03.767.538/0001-14
<b>Diretor de Relação com Investidores</b>	CARLOS EDUARDO PEREIRA GUIMARÃES
<b>Auditor Independente</b>	BDO RCS AUDITORES E CONSULTORES LTDA EPP (61.602.306/0001-02)

## 1.2 - Dados da emissão

Série 377

<b>Nº IF</b>	1610838012
<b>Nº ISIN</b>	
<b>Valor nominal unitário</b>	R\$ 10.000,00
<b>Quantidade</b>	7000
<b>Volume total</b>	R\$ 70.000.000,00
<b>Taxa juros</b>	2.15%
<b>Atualização monetária</b>	Não há
<b>Indexador</b>	CDI
<b>Data emissão</b>	12/09/2016
<b>Data vencimento</b>	16/09/2031
<b>Conta centralizadora</b>	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
<b>Regime de colocação</b>	Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09

## 1.3 - Principais Contratos e Partes

### EMISSAO CCI

Parte	CNPJ	Nome
Custodiante	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Emissor	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---------	--------------------	---

### EMISSAO CC I- 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Custodiante	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Emissor	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

### CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Emissor	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Credor	13.220.493/0001-17	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

### CCB

Parte	CNPJ	Nome
Credor	13.220.493/0001-17	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Emissor	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A

### TS

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Securizadora	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

### TS - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Securizadora	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

### CESSAO CREDITOS - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
-------	------	------

Avalista	59.981.829/0001-65	GV HOLDING SA
Anuente	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Cedente	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Cedente	13.220.493/0001-17	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

## CESSAO CREDITOS

Parte	CNPJ	Nome
Avalista	59.981.829/0001-65	GV HOLDING SA
Anuente	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Cessionario	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Cedente	13.220.493/0001-17	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

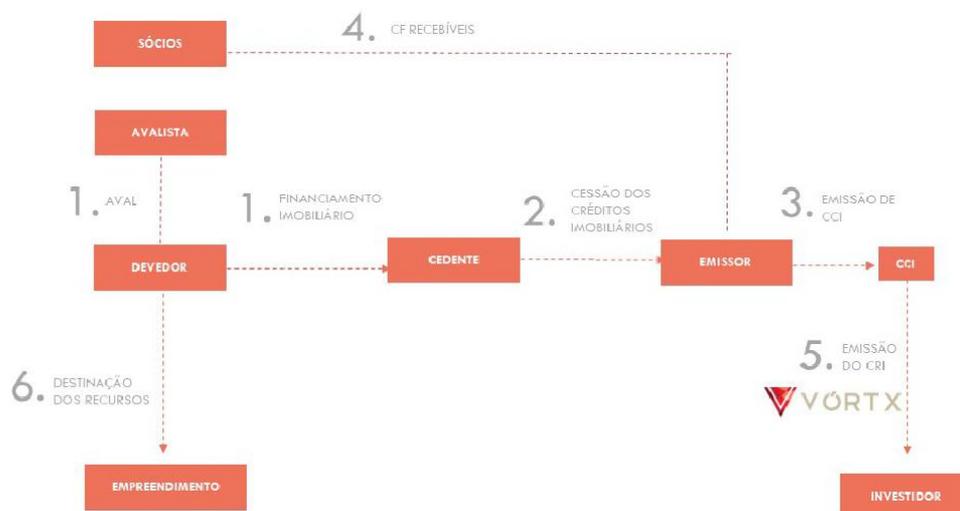
## CF

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Fiduciario	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Fiduciante	09.536.224/0001-97	TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA.
Fiduciante	10.260.279/0003-68	TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - LONDRINA III - SPE LTDA.
Fiduciante	09.443.340/0002-42	TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - FEIRA DE SANTANA IV - SPE LTDA

## CF - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	67.010.660/0001-24	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A
Fiduciario	03.767.538/0001-14	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Fiduciante	09.536.224/0001-97	TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA.
Fiduciante	10.260.279/0003-68	TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - LONDRINA III - SPE LTDA.
Fiduciante	09.443.340/0002-42	TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA - FEIRA DE SANTANA IV - SPE LTDA

## 1.4 - Fluxograma



## 1.5 - Ativos de Circulação

<b>IF:</b>	1610838012
<b>Emitida:</b>	7
<b>Deposi. Cetip:</b>	7
<b>Deposi. Bovespa:</b>	
<b>Tesouraria</b>	0
<b>Convertidas</b>	-
<b>Resgatadas</b>	-
<b>Saldo</b>	R\$ 36.674.929,44

## 1.6 - Eventos Financeiros

### Emissão 1 - Serie 377

Data Base	Pagto. Juros	Pagto. Amortização	Pagto. Total
15/01/2018	39,30847629	89,73110856	129,03958485
15/02/2018	42,63823675	63,92006714	106,55830389

15/03/2018	39,23197314	42,71957143	81,95154457
16/04/2018	40,03682087	42,83947286	82,87629373
15/05/2018	37,58485338	49,82311570	87,40796908
15/06/2018	40,99372013	40,30978859	81,30350872
16/07/2018	38,84341203	39,24900714	78,09241917
15/08/2018	40,41364613	0,00000000	40,41364613
16/08/2018	1,83062475	118,88931662	120,71994137
17/09/2018	37,74299512	43,13547858	80,87847370
15/10/2018	33,88366251	72,92256142	106,80622393
16/11/2018	38,74411123	36,99255855	75,73666978
17/12/2018	36,71922108	47,19569568	83,91491676

## 2 - Fatos Relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

## 3. Obrigações



**Cumpridas:** 57,14%

**Não Cumpridas:** 42,86%

a) Vencidas e não Cumpridas: 9

b) A Vencer: 245

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/03/2018

**Cumprida:** Não

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhes são atribuídas nos termos deste Contrato, da CCB e da legislação aplicável, a Devedora e as Fiduciárias obrigam-se a: (m) informar à Securitizadora, por meio de notificação por e-mail, ao fim de cada período de 3 (três) meses contados da presente data, desde que assim solicitado pela Securitizadora com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência do término de tal prazo, os Contratos de Compra e Venda de Lotes que tenham sido celebrados, distratados ou renegociados nos 3 (três) meses anteriores, durante a vigência do presente Contrato;

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/06/2018

**Cumprida:** Não

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhes são atribuídas nos termos deste Contrato, da CCB e da legislação aplicável, a Devedora e as Fiduciárias obrigam-se a: (m) informar à Securitizadora, por meio de notificação por e-mail, ao fim de cada período de 3 (três) meses contados da presente data, desde que assim solicitado pela Securitizadora com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência do término de tal prazo, os Contratos de Compra e Venda de Lotes que tenham sido celebrados, distratados ou renegociados nos 3 (três) meses anteriores, durante a vigência do presente Contrato;

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/09/2018

**Cumprida:** Não

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhes são atribuídas nos termos deste Contrato, da CCB e da legislação aplicável, a Devedora e as Fiduciárias obrigam-se a: (m) informar à Securitizadora, por meio de notificação por e-mail, ao fim de cada período de 3 (três) meses contados da presente data, desde que assim solicitado pela Securitizadora com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência do término de tal prazo, os Contratos de Compra e Venda de Lotes que tenham sido celebrados, distratados ou renegociados nos 3 (três) meses anteriores, durante a vigência do presente Contrato;

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/12/2018

**Cumprida:** Não

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhes são atribuídas nos termos deste Contrato, da CCB e da legislação aplicável, a Devedora e as Fiduciárias obrigam-se a: (m) informar à

Securitizadora, por meio de notificação por e-mail, ao fim de cada período de 3 (três) meses contados da presente data, desde que assim solicitado pela Securitizadora com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência do término de tal prazo, os Contratos de Compra e Venda de Lotes que tenham sido celebrados, distratados ou renegociados nos 3 (três) meses anteriores, durante a vigência do presente Contrato;

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/09/2018

**Cumprida:** Não

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhes são atribuídas nos termos deste Contrato, da CCB e da legislação aplicável, a Devedora e as Fiduciantes obrigam-se a: (n) renovar a Procuração outorgada nos termos da Cláusula 6.1.1 acima a cada período de 12 (doze) meses contados da presente data, sempre que assim solicitado pela Securitizadora; e

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/01/2018

**Cumprida:** Não

3.4.1. A Devedora e as Fiduciantes se obrigam a enviar, sempre que solicitado pela Securitizadora ou no mínimo trimestralmente e, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, cópia dos dados cadastrais dos Devedores Finais (conforme definido acima) e cópia do arquivo eletrônico de remessa e retorno, em formato .txt, que são enviadas as instituições financeiras para emissão dos respectivos boletos.

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 14/05/2018

**Cumprida:** Não

3.4.1. A Devedora e as Fiduciantes se obrigam a enviar, sempre que solicitado pela Securitizadora ou no mínimo trimestralmente e, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, cópia dos dados cadastrais dos Devedores Finais (conforme definido acima) e cópia do arquivo eletrônico de remessa e retorno, em formato .txt, que são enviadas as instituições financeiras para emissão dos respectivos boletos.

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 12/09/2018

**Cumprida:** Não

3.4.1. A Devedora e as Fiduciantes se obrigam a enviar, sempre que solicitado pela

Securizadora ou no mínimo trimestralmente e, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, cópia dos dados cadastrais dos Devedores Finais (conforme definido acima) e cópia do arquivo eletrônico de remessa e retorno, em formato .txt, que são enviadas as instituições financeiras para emissão dos respectivos boletos.

**Contrato:** CF

**Vencimento:** 19/11/2018

**Cumprida:** Não

2.1.1. A cada período de 12 (doze) meses contados da presente data, e em até 30 dias após solicitação por e-mail pela Fiduciária, a Devedora e as Fiduciantes obrigam-se a celebrar um aditamento ao presente Contrato (cada um, um "Aditamento"), com o objetivo de (i) incluir nos Anexos I e II os Contratos de Compra e Venda de Lotes Estoque e os Contratos de Compra e Venda de Lotes que tenham sido objeto de distrato ou recompra, e que tenham sido celebrados nos 12 (doze) meses anteriores; e (ii) atualizar os Anexos I e II com informações sobre os Lotes que tenham sido objeto de distrato, recompra ou renegociação. A Devedora e as Fiduciantes declaram-se responsáveis pela veracidade e precisão de todas e quaisquer informações prestadas nos Anexos I e II, conforme alterados de tempos em tempos nos termos da presente cláusula.

### **Observação**

Documentos pendentes de envio após pedido da Vórtx:

CF. 9.1 (m) - Contratos de Compra e Venda que foram celebrados, distratados ou renegociados, conforme recebidos da Devedora (para todo o ano de 2018);

Renovação da Procuração outorgada nos termos da Cláusula 6.1.1;

Cópia dos dados cadastrais dos devedores, conforme recebidas da Devedora, referentes ao exercício de 2018; e

Aditamento da CF celebrado em dezembro de 2018, caso não houver.

## **4. Informações financeiras do emissor**

### **4.1 Informações financeiras**

**Nome auditor** BDO RCS AUDITORES E CONSULTORES LTDA EPP

**CNPJ** 61.602.306/0001-02

[663442.12.2018\\_Final DF Brazilian Securities.pdf](#)

Abaixo, fazemos seguir a opinião do auditor independente da emissora, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações contábeis da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

## 4.2 Administração do Patrimônio Separado

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201802](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201805](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201804](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201803](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201801](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201809](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201810](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201811](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201806](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201807](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201808](#)

 [.brazilian securities - cri ccb rodobens - relatorio mensal 201812](#)

### **Observação**

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através do relatório de gestão, fornecido mensalmente, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

## 5. Infos. Societárias do emissor

### 5.1 Informações Societárias

 [Brazilian Securities Companhia de Securitização AGE 20180102.pdf](#)

 [Brazilian Securities Companhia de Securitização AGE 20181903.pdf](#)

#### Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 01 de Fevereiro de 2018.
- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 19 de Março de 2018.

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.vvvv

### 5.2 Organograma

 [Brazilian Securities Companhia de Securitização Organograma.pdf](#)

## 6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de Recursos



garantia aos respectivos Contratos de Compra e Venda quando for o caso, bem como os encargos, as atualizações monetárias e os juros moratórios. Não foram apresentadas a comprovação do registro em cartório deste contrato. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

## **Consolidado**

<b>Soma Total</b>	<b>Soma Porcentagem</b>	<b>Saldo devedor em 31.12</b>
R\$ 0,00	0,00%	R\$ 36.674.929,44

## **Observação**

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2018. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

## **10. Covenants financeiros**

Não aplicável.

## **11. Bens entregues ao fiduciário**

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

## **12. Verificação de Lastro**

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. Foram adotados procedimentos para

assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

### **13. Parecer e Declaração do Agente Fiduciário**

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

### **14. Outras Emissões**

#### **375ª Série da 1ª Emissão | CCB MDL**

<b>Emissora</b>	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
<b>Tipo da Operação</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários

<b>Volume total da emissão</b>	R\$ 18.000.000,00
<b>Quantidade</b>	18.000
<b>Taxa de juros</b>	95
<b>Data de emissão</b>	16/06/2016
<b>Data de vencimento</b>	15/12/2017
<b>Inadimplemento no Período</b>	Adimplente
<b>Garantias</b>	Fiança

---

### **379ª Série da 1ª Emissão | CCB DIRECIONAL**

<b>Emissora</b>	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
<b>Tipo da Operação</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Volume total da emissão</b>	R\$ 120.000.000,00
<b>Quantidade</b>	120.000
<b>Taxa de juros</b>	0,7
<b>Data de emissão</b>	29/12/2016
<b>Data de vencimento</b>	17/12/2019
<b>Inadimplemento no Período</b>	Adimplente
<b>Garantias</b>	Regime Fiduciário, AF Quotas

---