



Brazilian Securities Companhia de Securitização

189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

## 1. PARTES

EMISSORA	Brazilian Securities Companhia de Securitização
CNPJ	03.767.538/0001-14
COORDENADOR LÍDER	Banco Votorantim S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

## 2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	06/12/2010
DATA DE VENCIMENTO	06/09/2020
VOLUME TOTAL EMITIDO	16.929.563,66
QUANTIDADE DE ATIVOS	16
NÚMERO DE SÉRIES	1

### Rio de Janeiro

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

### São Paulo

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

ESPÉCIE	
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

### 3. SÉRIES

#### 189ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	10L0013119
DATA DE VENCIMENTO	06/09/2020
VOLUME TOTAL EMITIDO	16.929.563,66
PU NA DATA DE EMISSÃO	1.058.097,73
QUANTIDADE DE TÍTULOS	16
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	121,48% do DI
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

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

### 4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

#### Rio de Janeiro

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

#### São Paulo

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

SÉRIE	189		
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS	AMORT. EXTRAORDINÁRIA
06/01/2017	5.856,853866	3.385,516386	5.580,210000
06/02/2017	5.773,768764	2.816,209694	3.842,760000
06/03/2017	5.730,830000	2.250,039513	6.644,310000
06/04/2017	5.607,080000	2.604,170232	3.495,770000
06/05/2017	5.565,620000	1.934,013067	3.838,030000
06/06/2017	5.886,230000	1.966,498045	1.140,300000
06/07/2017	5.898,440000	1.752,097863	551,770000
06/08/2017	5.948,760000	1.716,113778	1.547,450000
06/09/2017	5.945,490000	1.531,807186	2.050,410000
06/10/2017	5.930,240000	1.250,808760	8.424,200000
06/11/2017	5.651,870000	992,880104	
06/12/2017	5.718,390000	987,870268	

## 5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
189	16	16	0	0	0	0	0	0

### Rio de Janeiro

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

### São Paulo

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

### **Alterações Estatutárias**

Não houve alterações estatutárias no período.

### **Assembleias Geral de Titulares**

Não houve assembleias no período.

### **Fatos Relevantes**

Não houve a publicação de fatos relevantes no período.

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

Não aplicável.

## 8. GARANTIAS DO ATIVO

### 8.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

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

#### **Rio de Janeiro**

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

#### **São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

## 8.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\*

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

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

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

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 10 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 6 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 7 deste relatório
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”	Item 5 deste relatório
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 4 e 5 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Não aplicável

### Rio de Janeiro

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

### São Paulo

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

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

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

## 10. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

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

---

### Rio de Janeiro

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

### São Paulo

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605



(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro;

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

#### **PENTÁGONO S.A. DTVM**

---

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605



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

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

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

**CRI e CRA**

EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 290ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 75.917.299,57
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Seguro de Imóvel e Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	150
DATA DE VENCIMENTO	22/12/2022
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 7,5% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605



EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 292ª e 293ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 143.064.256,88 e R\$ 5.961.000, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva e Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS	143 e 5.961, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	14/11/2022
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 8,75% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 302ª , 303ª e 304ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 213.400.000, R\$ 164.100.000 e 122.700.000, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	N/A
QUANTIDADE DE TÍTULOS	21.340, 547 e 409, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/10/2025, 15/10/2028 e 17/10/2031, respectivamente
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 6,4177900% a.a., IPCA + 6,5306200% a.a. e IPCA + 6,691100% a.a., respectivamente.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 313ª e 314ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 200.663.071,86 e R\$ 35.411.130,32 respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Coobrigação de Cedente e Alienação Fiduciária de Imóvel
QUANTIDADE DE TÍTULOS	1
DATA DE VENCIMENTO	01/12/2033 e 01/07/2043 respectivamente
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 6,38% a.a. e TR + 30,73% a.a., respectivamente.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 330ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 216.300.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóvel
QUANTIDADE DE TÍTULOS	618
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	115,00% da taxa DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 336ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 39.900.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	N/A
QUANTIDADE DE TÍTULOS	114
DATA DE VENCIMENTO	11/10/2018
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	112,00% da taxa DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 343ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 41.614.479,42
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reservas, cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel (MCE – Camaçari), Alienação Fiduciária de Imóvel (MKS – Salvador), Alienação Fiduciária de Imóvel (MKS – Jundiá) e Alienação Fiduciária de Imóvel (MKS – Sirinhaem).
QUANTIDADE DE TÍTULOS	130
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2021
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 10% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605



---

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605

**ANEXO II**

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

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

Não aplicável.

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

---

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

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

Ouvidoria: 0800 282 8605