Ourinvest Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732

Demonstrações financeiras
Período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 setembro de 2019
Com relatório dos auditores independentes

FRM/LA/TP
1110/2019

Ourinvest Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732

Demonstrações financeiras

Período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 setembro de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial 6
Demonstração do resultado..... 7
Demonstração dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....9

Rua Castilho, 392 - 4º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Aos
Administradores e Acionistas da
Ourinvest Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732 ("Patrimônio Separado")**, administrado pela Ourinvest Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 setembro de 2019, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 setembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.2.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 que descreve que a base de apresentação, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o art. 25-A dispensou a apresentação comparativa. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção do assunto descrito na seção "Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrito uso", não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 03 de dezembro de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Ourinvest Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732

Balanço patrimonial
Em 30 de setembro de 2019

(Valores expressos Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

Ativo

	Nota	30/09/2019
Circulante		
Caixas e equivalentes de caixa	4	236
Direitos creditórios	5	6.720
		6.956
Não circulante		
Direitos creditórios	5	107.628
		107.628
Total do ativo		114.584

Passivo e patrimônio líquido

	Nota	30/09/2019
Circulante		
Certificado de recebíveis - CRI	6	6.720
Outros	7	236
		6.956
Passivo não circulante		
Certificado de recebíveis - CRI	6	107.628
		107.628
Total do passivo e do patrimônio líquido		114.584

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732

Demonstração do resultado
Período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2019

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	Nota	30/09/2019
Resultado operacional		
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	10	2.124
Despesa financeira de atualização do CRI	10	(2.124)
Lucro operacional bruto		**-**
Receitas		
Resultado de aplicações financeiras		107
Outras despesas operacionais		
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(107)
		-
Resultado do período		**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2019

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	30/09/2019
Atividades operacionais	
Recebimento de direitos creditórios	121.429
Rendimento de aplicação financeira	107
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	121.536
Atividades de financiamentos	
Amortização de certificado de recebíveis	(4.597)
Outras saídas	(116.703)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(121.300)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	236
No início do período	-
No final do período	236
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	236

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A **Ourinvest Securitizadora S.A. ("Emissora")** é uma sociedade securitizadora de direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários dedicada à aquisição, securitização, emissão, negociação e prestação de serviços relacionados a gestão de recebíveis destas mesmas naturezas que sejam passíveis de securitização.

Constituída em 30 de junho de 2010, sob a forma de Sociedade Limitada com nome de ARP Participações Ltda. Através de Ata de Reunião dos Sócios realizada em 05 de agosto de 2010, foi transformada em Sociedade por Ações, com prazo de duração indeterminado e teve a sua razão social alterada para Brasil Agrosec Companhia Securitizadora. Em 22 de janeiro de 2016, a denominação social foi alterada para Ourinvest Securitizadora S/A.

A emissora tem por objeto social:

a) Aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei 11.076/04 e suas eventuais alterações posteriores, com a consequente emissão para colocação no mercado de capitas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e do Agronegócio (CRA's);
b) A realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, aí incluídas e sem limitação, a administração, alienação e a recuperação dos direitos creditórios adquiridos;
c) A realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos de sua carteira de direitos creditórios e créditos do agronegócio.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora de recebíveis imobiliários e do agronegócio, em cumprimento ao disposto do art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM 600, de 01 de agosto de 2018, a Ourinvest Securitizadora S.A. constituiu o Patrimônio Separado CRI 20ª Série 19F0260732 referente as demonstrações financeiras aqui disponibilizadas, referentes ao período de 19 de junho de 2019 (data de emissão do CRI) a 30 setembro de 2019.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela diretoria da Companhia em 03 de dezembro de 2019.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a instrução 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) e atendem os requisitos específicos estipulados na referida instrução.

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são elaboradas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do Patrimônio Separado na sua gestão.

2.3. Moeda Funcional

As informações contábeis são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Securitizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações contábeis de 30 de setembro de 2019 são apresentadas em milhares de Reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3. Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado

Compreendem as aplicações financeiras do Patrimônio Separado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

São classificados como mantidos para negociação, se forem: (i) adquiridos ou incorridos principalmente para a finalidade de venda ou de recompra em prazo muito curto; (ii) no reconhecimento inicial é parte de carteira de instrumentos financeiros identificados que são gerenciados em conjunto e para os quais existe evidência de modelo real recente de tomada de lucros a curto prazo; ou (iii) derivativo (exceto no caso de derivativo que seja contrato de garantia financeira ou um instrumento de hedge designado e eficaz); e/ou (b) no momento do reconhecimento inicial ele é designado pelo Patrimônio Separado pelo valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.

3.4. Passivos financeiros

Compreendem as emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelo Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do Patrimônio Separado incluem contas a pagar. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

3.5. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Patrimônio Separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Patrimônio Separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.7. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.8. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019

Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 30 de setembro de 2019.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2019
Aplicações financeiras	236
	236

Em 30 de setembro de 2019, as aplicações financeiras referem-se a títulos privados de renda fixa (CDB's) e fundos de investimento referenciados DI sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Direitos creditórios

Os direitos creditórios estão assim apresentados:

	30/09/2019
Cédula de crédito bancário	114.348
	114.348
Circulante	6.720
Não circulante	107.628

a) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios/descrição dos direitos creditórios adquiridos

O lastro da operação é composto por cédula de crédito bancário sem coobrigação da Emissora do CRI.

Além disso, o CRI tem com garantia de alienação fiduciária de quotas, fundo de despesa e fundo de reserva. O fundo de reserva é formado com eventuais depósitos realizados pela Devedora, a seu exclusivo critério, e/ou com recursos decorrentes da distribuição de resultados das quotas alienadas.

b) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

c) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Até o período findo em 30 de setembro de 2019 não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

d) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Não houve qualquer evento de pré-pagamento no período findo em 30 de setembro de 2019.

5. Direitos creditórios--Continuação

e) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Incluindo, a metodologia adotada pela emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios.

- Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios são aquelas em que a operação adquire substancialmente todos os riscos de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão incondicional de direito creditório incluindo o direito de vendê-lo pelo valor justo, em sua totalidade, de forma autônoma e sem imposição de restrições adicionais à operação de venda; e Cessão de direito creditório em conjunto com opção de revenda pelo valor justo no momento da revenda.

- Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, aquelas em que a operação não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão de direito creditório em conjunto com compromisso de revenda do mesmo ativo a preço fixo ou preço de compra adicionado de qualquer rendimento.

f) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI's) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI's em circulação, salvo quando o Termo de Securitização da operação indicar quórum específico para uma ou mais deliberações.

5. Direitos creditórios--Continuação

f) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado--Continuação

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	30/09/2019
Certificados de recebíveis imobiliários	114.348
	114.348
Circulante	6.720
Não circulante	107.628

Informações relativas ao Patrimônio Separado CRI 20ª Série.

Data de Emissão:	19/06/2019
Data de Vencimento:	17/07/2024
Sumário:	Emissão com lastro em CCB. Garantia dada por aval e alienação fiduciária de quotas de SPE.
Volume Emitido:	R$ 145.000.000,00 para uma quantidade de 145.000 papéis.
Quantidade integralizada:	116.466
Subordinação:	Sem subordinação
Remuneração:	7,00% ao ano + IPCA

7. Valores a devolver

As despesas de emissão da operação foram retidas do valor captado para pagamento por conta e ordem da Devedora. Os valores não gastos até 30 de setembro de 2019 estão contabilizados como valores a devolver e serão abatidos conforme as despesas sejam pagas.

	30/09/2019
Valores a devolver	225

8. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	30/09/2019
Ativos financeiros	**Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado**
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	236
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº5)	114.348
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº6)	114.348

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

9. Contingências

O Patrimônio Separado não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2019.

10. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no período de 30 de setembro de 2019.

Descrição	**30/09/2019**
Receitas financeiras	
Receitas de aplicações financeiras	107
Receita de juros s/carteira de crédito	2.124
Total das receitas financeiras	**2.231**
Despesas financeiras	
Despesa de Juros s/emissões CRI	(2.124)
Total das despesas financeiras	**(2.124)**
Resultado financeiro	**107**

11. Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período social, além da auditoria externa.

12. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do período findo em 30 de setembro de 2019.

13. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas no período findo em 30 de setembro de 2019.