

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 12.320.349/0001-90
NIRE 35300383311

ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 5ª E 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2020

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 13 de maio de 2020, às 10 horas, na sede da Ourinvest Securitizadora S.A., qual seja cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, sendo que, observando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e do Ministério da Saúde acerca do distanciamento social, tendo em vista o aumento no número de casos do vírus denominado COVID-19 na cidade de São Paulo, a presente assembleia foi realizada de modo virtual, por meio de vídeo conferência, sendo esta gravada, através do sistema *Microsoft Teams*, conforme prerrogativa do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020, conforme link encaminhado a todos os Titulares dos CRI, abaixo definidos.

MESA: Presidente: José Eduardo Queiroz de Freitas; Secretário: Guilherme Machado.

PRESEÇA: Presentes: **(i)** representantes dos titulares e detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da **Ourinvest Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Securitizadora", respectivamente), representando 52,12% dos CRI em circulação, conforme lista de presença anexa; e **(ii)** representantes da **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, por seu representante legal ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** representantes da Securitizadora.

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado em 23,24 e 25 de abril de 2020, na página 6, 25 de abril de 2020, na página 4, do jornal Diário de Notícias, , conforme disposto na cláusula 10.4 do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.*, celebrado em 04 de abril de 2017 ("Termo de Securitização").

ORDEM DO DIA: Diante da notificação recebida pela Securitizadora em 22/04/2020, por meio da qual a LMB Investments LLC ("Cedente") solicita, em razão da crise econômica causada pela pandemia de Covid-19, a repactuação do pagamento das próximas 6 (seis) parcelas de amortização mensal dos CRIs, inclusive a devida no mês de realização da AGT, de modo que **(i)** nos próximos 6 (seis) meses, sejam devidas apenas as Remunerações mensais dos CRI; **(ii)** o saldo não amortizado nesses 6 (seis) meses seja liquidado no prazo remanescente da operação; e **(iii)** caso aprovado os itens "i" e "ii" acima, **(a)** alterar o Anexo I do Termo de Securitização, de modo a alterar a curva de pagamento dos CRI com o objetivo a adequá-la a deliberações da presente AGT; **(b)** alterar a cláusula 10.4 do Termo de Securitização, determinando que os editais de convocação para as próximas Assembleias Gerais sejam publicados no veículo de

publicação utilizado pela Emissora, bem como, que o prazo mínimo de antecedência passe a ser de 20 dias, e não mais de 15 dias; e **(c)** autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a praticarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação.

DELIBERAÇÕES:

Iniciada a assembleia, o Sr. José Eduardo Queiroz de Freitas (“Sr. José”) representante da Securitizadora, apresentou brevemente a estrutura da operação e as razões indicadas pela Cedente para a solicitação do *waiver* objeto dos itens “i” e “ii” da Ordem do Dia. Adicionalmente, informou que a matéria objeto do item “iii”, “b” da Ordem do Dia está sendo submetida à deliberação dos Investidores com o objetivo de adequar os documentos da operação, neste particular, aos padrões atuais de mercado.

Feitos estes esclarecimentos pelo Sr. José, um dos investidores presentes, dentre outras considerações, concordou com a alteração proposta no item “iii”, “b” da Ordem do dia e, em relação ao *waiver* referido nos itens “i” e “ii” da Ordem do Dia, apresentou à ponderação dos demais presentes na AGT a seguinte contraproposta (“Contraproposta”): *Conceder-se a carência solicitada em relação ao pagamento das amortizações pelo período de 4 (quatro) meses, sendo certo que, a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá analisar os resultados contábeis da Cedente para verificar o valor do lucro operacional referente ao 4º (quarto) mês. Caso o lucro operacional apurado no 4º (quarto) mês seja inferior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), o prazo da carência de amortização, mantido o pagamento dos juros mensais, será automaticamente prorrogado por um período adicional de 2 (dois) meses, totalizando 6 (seis) meses de waiver de amortização, sempre mantendo o pagamento mensal dos juros. Enquanto estiver vigente a carência, nos termos acima, a Cedente somente pagará a Remuneração dos CRI e o saldo não amortizado será pago no prazo remanescente da operação, conforme o fluxo teórico e previsto nesta data, descrito no Anexo II desta Ata, elaborado considerando-se os dois cenários contemplados na nova proposta (carência de 4 ou de 6 meses).*

Apresentada a Contraproposta, passou-se a palavra aos demais presentes para que se manifestassem sobre seu teor e, após esclarecidas algumas questões, passou-se à votação das matérias objeto da Ordem do Dia.

Desta forma, os Titulares dos CRI representando 52,12 % dos CRI em circulação deliberaram por aprovar sem ressalvas:

- a) a concessão de *waiver* à Cedente, nos termos da Contraproposta; e
- b) a totalidade dos demais itens da Ordem do Dia, desde já dispensando a necessidade de nova descrição.

A Emissora e o Agente Fiduciário, analisando as procurações e instrumentos com cláusula mandato que lhe foram apresentadas para a análise e definição de quórum de instalação e de deliberação dessa assembleia, recebeu resposta positiva ao questionar os representantes dos

Titulares de CRI indicados na lista de presença anexa a esta ata, se estes **(i)** asseguram que os poderes que lhes foram conferidos pelos Titulares de CRI para operar a gestão discricionária do portfólio de investimentos dos respectivos Titulares de CRI compreendem, também, a possibilidade de deliberação das matérias indicadas nessa ordem do dia, de acordo com os contratos de prestação de serviços apresentados; **(ii)** ratificam, os representantes dos Titulares de CRI, a sua atuação em conformidade com o disposto na ICVM nº 558 de 26 de março de 2015, em especial quanto aos seus artigos 11, inciso (I), 16, caput, incisos I e II e alíneas a) e b) e Seção I – Gestão de Riscos.

A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.


O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar um aumento no risco de crédito da operação. Consigna, ainda, que os gestores e procuradores dos Titulares dos CRI, declararam, neste ato, que estão observando os seus regulamentos e/ou contratos de gestão, assim como não estão contrariando orientações expressas de seus investidores finais.

As deliberações e aprovações acima referidas foram adotadas considerando-se o melhor interesse dos investidores. Tais deliberações não poderão **(i)** ser interpretadas como uma renúncia dos Titulares dos CRI quanto ao cumprimento, pela Cedente, de todas e quaisquer obrigações previstas nos documentos relacionados aos CRI, exceto se relacionado aos assuntos deliberados no presente ato; **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares dos CRI, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado nos documentos relacionados aos CRI, exceto pelo deliberado na presente assembleia, nos exatos termos ora aprovados.

DISPOSIÇÕES FINAIS: Os termos que não estejam expressamente definidos nesta ata terão o significado a eles atribuídos nos documentos dos CRI.

DEFINIÇÕES: Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos, encontram o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a cessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes.

DocuSigned by:

DB83AE771114429

José Eduardo Queiroz de Freitas
Presidente

DocuSigned by:

80649ED6415E400...

Guilherme Machado
Secretário

[Primeira Página de Assinatura da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A, realizada em 13 de maio de 2020]

DocuSigned by:

DB83AF771114429...

DocuSigned by:
Priscila Salomão
3602D6EDEC50400...

OURINVEST SECURITIZADORA S.A

DocuSigned by:
Caroline Tsuchiya Silva
489D612A7FA5406...

DocuSigned by:
Marcio Teixeira
ABB27E2DBF7E4C5...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA