



Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
com Relatório dos auditores independentes

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstração dos resultados abrangentes.....	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Demonstração do valor adicionado	13
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	14

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

1 – Contexto Econômico e Setorial

Segundo dados do IPEA, a economia brasileira acelerou seu crescimento a partir do 3º trimestre de 2019, mantendo tendência de elevação no 4º trimestre, superando grande parte das previsões. Para 2020, a Diretoria de Estudos e Políticas Macroeconômicas (Dimac) da entidade projeta um crescimento do PIB em 2,3%.

Apesar das estimativas para o setor industrial serem mais conservadoras há uma compensação por parte do setor agropecuário que deve crescer cerca de 3,8%. O consumo das famílias deve aumentar, porém, a inflação deve se manter estável em cerca de 3,8% ao ano, refletindo uma ociosidade dos fatores de produção que servirá para amortecer prováveis impactos decorrentes da inflação de demanda.

O setor imobiliário foi um dos poucos setores econômicos que em 2019 apresentou uma recuperação consistente, tendo encerrado o ano de 2019 com crescimento de 2,0%, o que é o dobro do crescimento previsto para o PIB. Os sinais são claros e o contexto animador, se considerarmos que desde 2013 a construção civil não apresenta um crescimento superior ao PIB.

Apesar da geração de empregos no Brasil ainda ser modesta (segundo dados do CAGED, em 2019 foram criados 948 mil postos de trabalho com carteira assinada) 13,0% das novas vagas tiveram origem na construção civil. Acredita-se que em 2020 o avanço da construção será o motor de crescimento para o país.

A queda da taxa SELIC para um patamar de 4,4% ao ano e a manutenção da inflação baixa, foram elementos importantes para fomentar e permitir a retomada dos negócios imobiliários. O custo de financiamento à produção de novas unidades incentivou a retomada de projetos antes colocados em espera. Do ponto de vista do crédito às famílias, novas pessoas passaram a acessar as linhas de financiamento habitacional. Além disso, as taxas de juros mais baixas tornaram os investimentos tradicionais em renda fixa menos atrativos, abrindo espaço para os fundos imobiliários e para operações de securitização que viabilizam emissões de títulos no mercado de capitais, demandados por investidores que se sentem confortáveis com o risco do setor.

Os bancos começam a explorar mais as operações de home equity. A solidez da garantia, a manutenção de uma economia com sinais favoráveis e a condição de execução extrajudicial dada pelo instituto da alienação fiduciária, tornam esta modalidade de financiamento um bom risco para o credor e uma boa opção de crédito para o tomador em termos de custo e prazo de pagamento.

O setor agropecuário deverá contar com uma maior participação de financiamento privado para o ano de 2020. A estabilidade econômica deverá criar uma maior concorrência entre as instituições de crédito e as ótimas perspectivas de safra devem despertar a atenção para o agronegócio.

A pecuária deverá liderar o crescimento, sendo acompanhada pela produção de grãos que se espera ser recorde em 2020. O mercado externo terá um papel importante para fomentar este crescimento, porém o crescimento do consumo das famílias também terá a sua contribuição.

2 – Contexto Operacional

Do ponto de vista de geração de negócios, 2019 foi um ano com começo acanhado. Tanto os investidores quanto os tomadores mantiveram uma posição de cautela aguardando uma maior clareza dada pela evolução das primeiras medidas tomadas pelo novo Governo. A agenda de reformas econômicas, principalmente a Reforma da Previdência, traziam grande expectativa sobre a definição de quais seriam os riscos de longo prazo para o crescimento econômico.

A medida que o Governo conseguiu avançar com a sua agenda política e econômica, a leitura de empresários e investidores foi otimista sobre as perspectivas econômicas. O movimento no mercado imobiliário começou a dar sinais sólidos e promissores de aumento nas vendas e na retomada do lançamento de projetos. Desta forma, os investidores e o setor produtivo imobiliário, que aguardavam uma sinalização positiva, passaram a se reorganizar em torno de novas operações tanto no âmbito do setor bancário, quanto no âmbito do mercado de capitais.

Acompanhando esta evolução, a Ourinvest Securitizadora realizou ao longo do ano de 2019 emissões que totalizaram mais de R\$ 575 milhões em operações de CRI. Deste total, cerca de R\$ 300 milhões se concentraram no quarto trimestre do ano, caracterizando a consolidação de uma retomada de negócios.

A queda das taxas de juros exigiu um realinhamento entre o prêmio desejado pelos investidores versus o custo financeiro máximo que os tomadores se dispunham a pagar. O aquecimento do mercado imobiliário ajudou no reencontro deste novo ponto de equilíbrio promovendo a conversão de negócios e a geração de receitas para a securitizadora.

A receita líquida do ano de 2019 totalizou R\$ 11.741 mil. Já as despesas acumuladas para o mesmo período somam R\$ 3.605 mil, demonstrando equilíbrio operacional. Se compararmos com a receita líquida de 2018 no valor de R\$ 6.682 mil e com as despesas operacionais em R\$ 4.383 mil, constatamos que enquanto a receita cresceu cerca de 75%, as despesas reduziram 18% o que denota um considerável aumento de eficiência operacional.

Não há endividamento financeiro em decorrência da estratégia adotada pelos sócios em não haver dependência de capital de terceiros para manter o desenvolvimento do plano de negócios da Companhia.

Os ativos fiduciários totalizaram R\$ 1.430 milhões, sem a ocorrência de eventos de inadimplência em suas séries.

A Companhia inicia o ano de 2020 planejando investir em pessoas e recursos operacionais para aumentar a sua capacidade de prospecção e gestão de novos negócios. As emissões de novos CRI's irão acompanhar o desenvolvimento previsto para o mercado e ações comerciais com foco no agronegócio irão buscar o aumento de participação neste segmento, considerando que a Securitizadora deve se posicionar como importante elo entre investidores e tomadores do setor agrário.

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Ourinvest Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Ourinvest Securitizadora S.A.** (“**Companhia**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Ourinvest Securitizadora S.A.** em 31 de dezembro de 2019, 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, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários e recebíveis do agronegócio aos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e aos certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, bem como os recebíveis do agronegócio e os CRAs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRIs e CRAs emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Ourinvest Securitizadora S.A., cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos--Continuação

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 18 de fevereiro de 2019, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- 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.

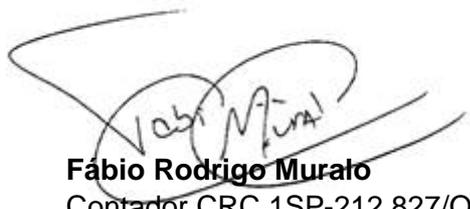
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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, 11 de fevereiro de 2020.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fábio Muralo", written over a circular stamp or seal.

Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Ourinvest Securitizadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

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

Ativo	Nota	2019	2018	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2019	2018
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	9.060	2.687	Contas a pagar	11	1.007	-
Outras contas a receber	5	30	25	Obrigações tributárias	12	2.268	492
Tributos a recuperar	6	1.440	140	Pessoal, encargos e benefícios sociais	13	163	143
		-----	-----	Dividendos propostos	14	-	1.509
		10.530	2.852	Arrendamentos a pagar	10	366	-
		-----	-----			-----	-----
						3.804	2.144
		-----	-----			-----	-----
Não circulante				Não circulante			
Imobilizado	7	253	278	Arrendamentos a pagar	10	550	-
Intangível	8	4	6			-----	-----
Direitos de uso em arrendamentos	9	916	-			550	-
		-----	-----			-----	-----
		1.173	284			-----	-----
		-----	-----			-----	-----
				Patrimônio líquido			
				Capital social	15.1	827	827
				Reserva de lucros	15.2	6.522	165
						-----	-----
						7.349	992
						-----	-----
						-----	-----
Total do ativo		-----	-----	Total do passivo e do patrimônio líquido		-----	-----
		11.703	3.136			11.703	3.136
		-----	-----			-----	-----

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

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

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

	Nota	2019	2018
Receita operacional líquida	18	11.741	6.682
Lucro operacional bruto		<u>11.741</u>	<u>6.682</u>
Receitas/(despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	19	(3.605)	(4.383)
Resultado financeiro líquido		166	67
		<u>(3.439)</u>	<u>(4.316)</u>
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		<u>8.302</u>	<u>2.366</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	20	(1.945)	(539)
Lucro líquido do exercício		<u>6.357</u>	<u>1.827</u>
Quantidades total de ações		827	827
Lucro por ação do capital social no exercício - R\$		7,69	2,21

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

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	6.357	1.827
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>6.357</u>	<u>1.827</u>

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

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

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

	Reserva de lucros			Lucro líquido do exercício	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de dividendos a distribuir		
Saldos em 31 de dezembro de 2017	827	165	596	-	1.588
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.827	1.827
Distribuição de dividendos propostos			(596)	(1.827)	(2.423)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	827	165	-	-	992
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.357	6.357
Constituição de reservas	-	-	6.357	(6.357)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	827	165	6.357	-	7.349

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

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

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

	2019	#	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	6.357		1.827
Depreciação e amortização	409		71
Perda na baixa de imobilizado	-		6
Decréscimo/(acrécimo) nas contas de ativo			
Tributos a recuperar	(1.300)		(11)
Contas a receber	(5)		232
Acrécimo/(decrécimo) nas contas de passivo			
Contas a pagar	1.007		(1)
Obrigações tributárias	1.719		129
Pessoal, encargos e benefícios sociais	78		(310)
Arrendamentos a pagar	(366)		-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	7.899		1.943
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de imobilizado e intangível	(17)		(14)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(17)		(14)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos propostos / pagos	(1.509)		(914)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(1.509)		(914)
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	6.373		1.015
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	2.687		1.672
No final do exercício	9.060		2.687
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	6.373		1.015

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

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações dos valores adicionados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receitas	11.741	6.682
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	11.741	6.682
Insumos adquiridos de terceiros	(645)	(1.599)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(645)	(1.599)
Valor adicionado bruto	11.096	5.083
Depreciação, amortização e exaustão	(409)	(71)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	10.687	5.012
Valor adicionado recebido em transferência	174	67
Outras	174	67
Valor adicionado total a distribuir	<u>10.861</u>	<u>5.079</u>
Pessoal	2.492	2.713
Remuneração direta	1.604	1.702
Benefícios	402	370
FGTS	40	55
Outros	446	586
Impostos, taxas e contribuições	1.978	539
Federais	1.958	539
Estaduais	-	-
Municipais	20	-
Remuneração de capitais de terceiros	34	-
Despesas financeiras	34	-
Remuneração de capitais próprios	6.357	1.827
Lucro líquido do exercício	6.357	1.827
Distribuição do valor adicionado	<u>10.861</u>	<u>5.079</u>

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

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Ourinvest Securitizadora S.A. (“Companhia”)** 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 direitos creditórios do agronegócio e imobiliários passíveis de securitização.

Constituída em 30 de junho de 2010, sob a forma de Sociedade limitada com nome de ARP Participações Ltda. em 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 sua razão social alterada para Brasil Agrosec Companhia Securitizadora. Em AGE de 22 de janeiro de 2016 a denominação social foi alterada para Ourinvest Securitizadora S.A.

A Companhia tem por objeto social:

- a) Aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei nº 11.076/04, e suas eventuais alterações posteriores com a consequente emissão de colocação dos Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs) e do Agronegócio (CRAs) correspondentes no mercado financeiro e de capitais;
- b) A realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, aí incluídas, sem limitação, a Administração, alienação e a recuperação dos direitos creditórios por ela adquiridos;
- c) A realização de operações de *hedge* em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos de sua carteira de direitos creditórios e créditos do agronegócio.

Após a alteração de seu objeto social com a inclusão das atividades de securitização imobiliária, bem como outras soluções administrativas a Companhia já demonstra a retomada de seus lucros e a rentabilidade.

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 11 de fevereiro de 2020.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

2.2. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base de mensuração - as demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

Moeda funcional e moeda de apresentação - estas informações são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

Uso de estimativas e julgamentos - as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas do CPC, as quais 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. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- ii) É provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia.

Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

3.3. Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

3.4. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.5. Intangível

Os ativos intangíveis compreendem os softwares adquiridos de terceiros, mensurados pelo custo total de aquisição deduzidos das despesas de amortização.

3.6. Passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i)** Custo amortizado;
- (ii)** Valor justo por meio do resultado;
- (iii)** Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.8. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

3.10. Demonstrações de Valor Adicionado (DVA)

A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) como parte do conjunto das informações contábeis intermediárias apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das demonstrações financeiras.

3.11. Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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

Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 31 de dezembro de 2019.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos	379	6
Aplicações financeiras	8.681	2.681
	9.060	2.687

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Outras contas a receber

	31/12/2019	31/12/2018
Adiantamentos (salários, férias)	9	17
Adiantamento a fornecedores	-	8
Adiantamentos diversos	21	-
	30	25

6. Tributos a recuperar

	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras	-	56
Imposto de renda retido na fonte sobre faturamento	-	9
Contribuição social sobre lucro líquido (faturamento)	-	2
Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido recolhido por estimativa	1.367	-
Impostos a compensar	73	73
	1.440	140

7. Imobilizado

Descrição – consolidado	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)				
		Custo	Depreciação acumulada	2019 líquido	2018 líquido
Instalações	10%	181	(44)	137	155
Computadores e periféricos	20%	71	(40)	31	28
Móveis e utensílios administrativos	10%	109	(33)	76	87
Equipamentos de comunicação	10%	13	(4)	9	8
		374	(121)	253	278

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Imobilizado--Continuação

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019
Instalações	181	-	-	181
Computadores e periféricos	56	15	-	71
Móveis e utensílios administrativos	109	-	-	109
Equipamentos de comunicação	11	2	-	13
	357	17	-	374

Depreciação acumulada	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019
Instalações	(26)	(18)	-	(44)
Computadores e periféricos	(28)	(12)	-	(40)
Móveis e utensílios administrativos	(22)	(11)	-	(33)
Equipamentos de comunicação	(2)	(2)	-	(4)
	(78)	(43)	-	(121)

8. Intangível

Referem-se a investimentos no montante de R\$ 4 (R\$ 6 em 31 de dezembro de 2018), em desenvolvimento de software para operações de securitização.

9. Direitos de uso em arrendamentos

Adoção inicial em 01 de janeiro de 2019	<u>1.282</u>
(-) Amortização	<u>(366)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>916</u>

O direito de uso em arrendamentos da Companhia se refere ao contrato de aluguel de sua sede, localizada na Avenida Paulista nº 1.728, cuja a contratação foi de 60 meses, restando em sua adoção inicial 42 meses de contrato e 30 meses ao término do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

10. Arrendamentos a pagar

	Adoção inicial			
	IFRS 16	Atualizações	Pagamentos	31/12/2019
Contrato de aluguel	1.314	-	(376)	938
Ajuste a valor presente (AVP)	(31)	9	-	(22)
	357	17	-	916

O passivo de arrendamento se refere ao contrato de aluguel descrito na Nota Explicativa nº 9, ajustado a valor presente a uma taxa de 12% a.a.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Contas a pagar

	31/12/2019	31/12/2018
Recebimentos Cetip (a)	139	-
Adiantamento de receitas (b)	868	-
	1.007	-

(a) Referem-se aos recebimentos originados pela liquidação da Cetip que são transferidos para os patrimônios separados no mês subsequente;

(b) Referem-se às receitas de gestão, transferidas para a Securitizadora, que são apropriadas em receitas mensalmente.

12. Obrigações tributárias

	31/12/2019	31/12/2018
ISS	166	99
PIS e COFINS	156	92
Outros impostos a recolher	1	1
IRPJ e CSLL sobre lucros	1.945	300
	2.268	492

13. Pessoal, encargos e benefícios sociais

	31/12/2019	31/12/2018
Provisão de férias e 13º salário	81	85
INSS a recolher	41	29
FGTS a recolher	7	4
IRRF sobre salários a recolher	34	25
	163	143

14. Dividendos propostos

Durante o exercício de 2019 ocorreram os pagamentos dos dividendos propostos nos montantes de R\$ 1.000 e 509, efetuados em 27 de fevereiro de 2019 e 29 de agosto de 2019, respectivamente, referente aos lucros auferidos no exercício de 2018.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$ 827 (R\$ 827 em 31 de dezembro de 2018), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 826.755 ações ordinárias (827.755 ações em 31 de dezembro de 2018), sem valor nominal.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Patrimônio líquido--Continuação

15.2. Reserva lucros

15.2.1. Reserva legal

A reserva legal foi constituída até o limite de 20% do capital social, sendo R\$ 132 em 2017 e R\$ 33 em 2016.

15.2.2. Reserva de dividendos a distribuir

Em 31 de dezembro de 2019 o lucro líquido do exercício foi destinado a reserva de dividendos a distribuir.

16. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais do balanço fiduciário, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como reduzir a exposição de riscos e de taxas de juros:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Ativos financeiros</u>	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado</u>	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado</u>
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	8.681	2.681
	8.681	2.681

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.

17. Contingências

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

18. Receitas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia gerou receita líquida de R\$ 11.741 (R\$ 6.682 em 2018) relativa as emissões de CRA e CRI.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2019	31/12/2018
Despesa com consultoria	(477)	(1.072)
Despesa com salários e benefícios	(2.492)	(2.713)
Amortização IFRS 16	(366)	-
Anúncios e publicações	(37)	(74)
Outras despesas administrativas	(233)	(524)
	(3.605)	(4.383)

20. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro / (prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	8.302	2.366
(+) Adições / (-) exclusões	(2.581)	(780)
Resultado tributável	5.721	1.586
Alíquota	34%	34%
Total de IRPJ / CSLL 34%	1.945	539

21. Informações financeiras fiduciárias

Em 01 de abril de 2016, a Companhia emitiu CRAs da 4ª série da 2ª emissão, perfazendo um total de R\$ 675.000 lastreado em Direitos Creditórios do Agronegócio. Em 03 de outubro de 2016 ocorreu o resgate antecipado dessa operação. As emissões ocorreram, conforme abaixo:

- a) 19 de agosto de 2016: Emissão de 9.000 (nove mil) CRIs da 1ª Série;
- b) 19 de dezembro de 2016: Emissão de 5.000 (cinco mil) CRIs da 2ª, 3ª e 4ª séries;
- c) 21 de dezembro de 2016: Emissão de 700.000 (setecentos mil) CRAs da 5ª série;
- d) 04 de abril de 2017: Emissão de 11.300 (onze mil e trezentos) CRIs da 5ª e 6ª séries;
- e) 05 de junho de 2017: Emissão de 1.500 (um mil e quinhentos) CRIs da 7ª série;
- f) 23 de junho de 2017: Emissão de 990 (novecentos e noventa) CRIs seniores e 110 (cento e dez) CRIs subordinados da 8ª e 9ª séries;
- g) 06 de outubro de 2017: Emissão de 566 (quinhentos e sessenta e seis) CRIs da 10ª série;
- h) 22 de novembro de 2017: Emissão de 1.800 (um mil e oitocentos) CRIs da 11ª série;
- i) 11 de outubro de 2018: Emissão de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRIs da 12ª série;

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Informações financeiras fiduciárias--Continuação

- j) 26 de outubro de 2018: Emissão de 15.140 (quinze mil, cento e quarenta) CRIs da 14ª Série;
- k) 31 de janeiro de 2019: Emissão de 14.000 (quatorze mil) CRIs da 15ª Série;
- l) 27 de fevereiro de 2019: Emissão de 30.000 (trinta mil) CRIs da 13ª Série.
- m) 26 de abril de 2019: Emissão de 77.000 (setenta e sete mil) CRIs da 16ª Série;
- n) 15 de maio de 2019: Emissão de 5.000 (cinco mil) CRIs Seniors da 17ª Série; 1.000 (um mil) CRIs Mezaninos da 18ª Série e 1.000 (um mil) CRIs Juniores da 19ª Série;
- o) 19 de junho de 2019: Emissão de 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) CRIs da 20ª Série;
- p) 5 de novembro de 2019: Emissão de 29.051 (vinte e nove mil e cinquenta e um) CRIS da 21ª Série;
- q) 28 de novembro de 2019: Emissão de 140.000 (cento e quarenta mil) CRIs da 25ª Série;
- r) 6 de dezembro de 2019: Emissão de 130.000 (cento e trinta mil) CRIs da 26ª Série.

Em 31 de dezembro de 2019 o balanço fiduciário era o seguinte:

Ativo	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	44.196	80.759
Recebíveis CRI 1ª série (a)	-	5.024
Recebíveis CRI 2ª, 3ª e 4ª séries (b)	-	45.637
Recebíveis CRA 5ª série	700.352	700.507
Recebíveis CRI 5ª e 6ª séries	112.301	112.170
Recebíveis CRI 7ª série (d)	-	53.631
Recebíveis CRI 8ª e 9ª séries (c)	-	52.375
Recebíveis CRI 10ª série	25.339	26.674
Recebíveis CRI 11ª série	7.663	38.061
Recebíveis CRI 12ª série	76.485	127.638
Recebíveis CRI 13ª série	19.349	-
Recebíveis CRI 14ª série	16.651	15.297
Recebíveis CRI 15ª série	11.259	-
Recebíveis CRI 16ª série	76.421	-
Recebíveis CRI 17ª, 18ª e 19ª séries	43.455	-
Recebíveis CRI 20ª série	106.393	-
Recebíveis CRI 21ª série	29.226	-
Recebíveis CRI 25ª série	79.879	-
Recebíveis CRI 26ª série	81.256	-
Total do ativo	1.430.225	1.257.773

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Informações financeiras fiduciárias--Continuação

	31/12/2019	31/12/2018
Passivo		
CRI1ª-série (a)	-	4.999
CRI 2ª, 3ª e 4ª-séries (b)	-	45.637
CRA 5ª-série	700.352	700.507
CRI 5ª e 6ª-séries	112.301	112.170
CRI 7ª-série (d)	-	53.631
CRI 8ª e 9ª-séries (c)	-	52.362
CRI 10ª-série	25.339	26.674
CRI 11ª-série	7.663	38.061
CRI 12ª série	76.485	127.638
CRI 13ª série	19.349	-
CRI 14ª série	16.651	15.297
CRI 15ª série	11.259	-
CRI 16ª série	76.421	-
CRI 17ª, 18ª e 19ª séries	43.455	-
CRI 20ª série	106.393	-
CRI 21ª série	29.226	-
CRI 25ª série	79.879	-
CRI 26ª série	81.256	-
Superveniências CRI1ª-série	-	4.147
Superveniências CRI 2ª, 3ª e 4ª séries	-	1.014
Superveniências CRA 5ª-série	-	(369)
Superveniências CRI 5ª e 6ª séries	48	576
Superveniências CRI 7ª-série	14	3.506
Superveniências CRI 8ª e 9ª séries	-	7.045
Superveniências CRI 10ª série	1.807	3.728
Superveniências CRI 11ª série	1.593	(6.889)
Superveniências CRI 12ª série	16.179	61.603
Superveniências CRI 13ª série	4.912	-
Superveniências CRI 14ª série	2.596	6.319
Superveniências CRI 15ª série	719	-
Superveniências CRI 16ª série	3.313	-
Superveniências CRI 17ª, 18ª e 19ª séries	1.745	-
Superveniências CRI 20ª série	236	-
Superveniências CRI 21ª série	8.344	-
Superveniências CRI 25ª série	1.453	-
Superveniências CRI 26ª série	284	-
Outras contas a pagar	953	117
Total do passivo	1.430.225	1.257.773

- (a) Série liquidada antecipadamente em 30 de julho de 2019;
(b) Série liquidada antecipadamente em 19 de julho de 2019;
(c) Série liquidada antecipadamente em 23 de julho de 2019;
(d) Série liquidada antecipadamente em 25 de outubro de 2019.

22. Partes relacionadas

22.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia possui relação bancária com o Banco Ourinvest, e apresenta depósitos bancários no montante de R\$ 229 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 218 em 31 de dezembro de 2018).

Ourinvest Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

22. Partes relacionadas--Continuação

22.2. Rateio de despesas

A partir de 2017, a Companhia efetua o rateio de despesas, tendo em vista a segregação interna de despesas do grupo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia efetuou pagamento de R\$ 446 (R\$ 59 em 2018) para outras empresas do grupo e recebeu o mesmo montante como reembolso.

22.3. Remuneração do pessoal-chave da Administração

No período findo em 31 de dezembro de 2019, a remuneração dos administradores (conselho, diretoria e administradores) da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 964 (R\$ 690 em 31 de dezembro de 2018).

22.4. Benefício pós-emprego

A Companhia não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para a Diretoria ou membros do Conselho de Administração.

23. Declaração dos Diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovam as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

24. Relação com auditores

A firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 além da auditoria externa.

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.