

Relatório Anual 2020

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
Certificados de Recebíveis Imobiliários
14ª Série da 1ª Emissão

Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2020.

Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortx.com.br, e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento.

Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	12.320.349/0001-90
Diretor de relação com investidores	José Eduardo Queiroz De Freitas
CNPJ do auditor	18.596.945/0001-83
Auditor independente	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

1.2 Dados da emissão

Série 14

IF	18J0831973
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	15.140
Volume emitido	R\$15.140.000,00
Remuneração	IPCA + 6,0974%
Amortização	Mensal
Data emissão	31/10/2018
Data vencimento	01/08/2034
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	28/10/2018
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	BTS

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEIS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.124.433/0001-30
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

AF IMOVEIS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.124.433/0001-30
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

CESSAO CREDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.124.433/0001-30
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizedora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

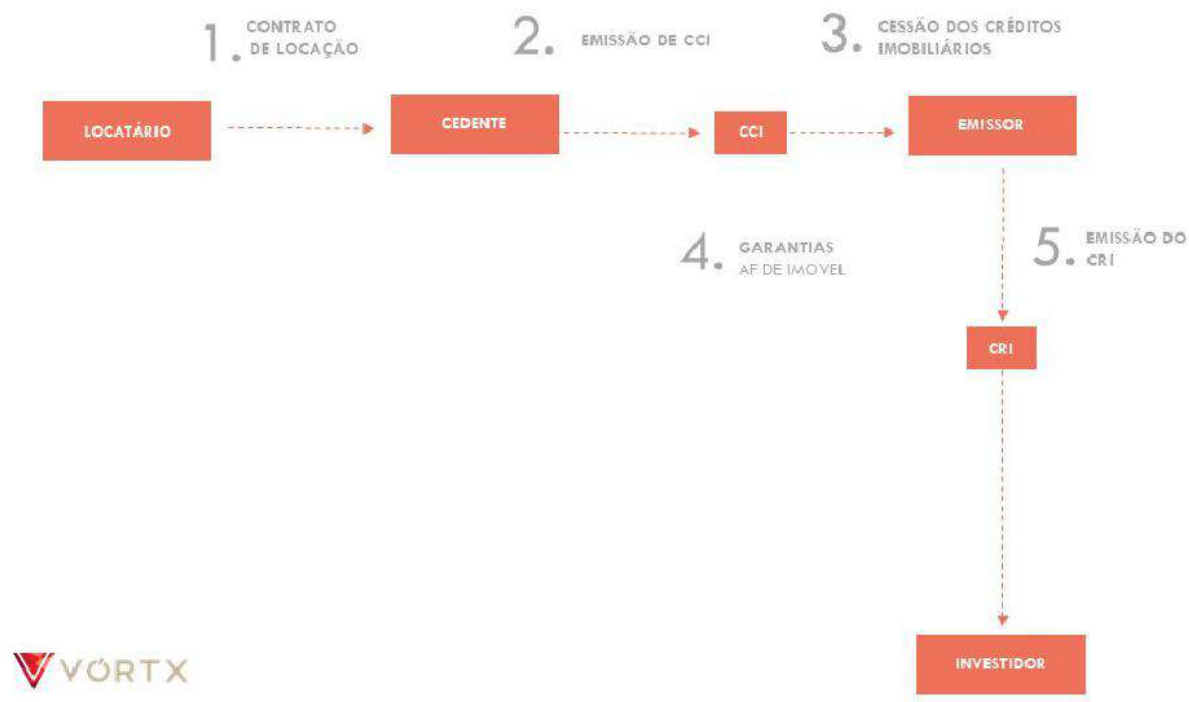
TS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizedora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2020

Série 14

IF	18J0831973
Emitida:	15.140
Em circulação:	0
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas: 15.140

Saldo: R\$ 0.00

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série 14

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
28/01/2020	5,49793613	4,01186672	0,00000000	4,01186672	9,50980285
28/02/2020	5,48960098	4,04020780	0,00000000	4,04020780	9,52980878
28/03/2020	5,48329986	4,06994864	0,00000000	4,06994864	9,55324849
28/04/2020	5,46699901	4,09323122	0,00000000	4,09323122	9,56023023
28/05/2020	5,42987549	4,10057777	0,00000000	4,10057777	9,53045326
28/06/2020	5,38904510	4,10462043	0,00000000	4,10462043	9,49366553
28/07/2020	5,38270839	4,13571891	0,00000000	4,13571891	9,51842729
28/08/2020	5,38156184	4,17184364	0,00000000	4,17184364	9,55340547
28/09/2020	5,37380345	4,20169473	0,00000000	4,20169473	9,57549818
28/10/2020	5,38728996	4,25037423	0,00000000	4,25037423	9,63766419
28/11/2020	5,41242501	4,30742275	0,00000000	4,30742275	9,71984776
28/12/2020	5,43910885	4,36716022	0,00000000	4,36716022	9,80626906

2. Fatos relevantes

04/11/2020

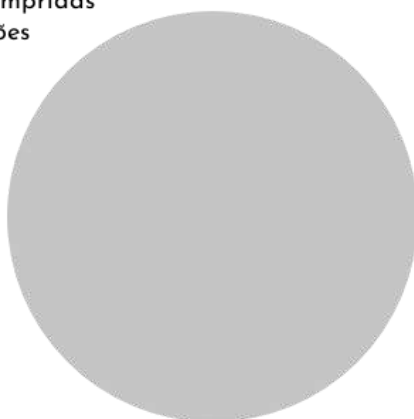
 [CRI - 1E14S - DENGGO - Comunicado ao Mercado - 20201103.pdf](#)

Comunicado ao Mercado acerca do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
14 Obrigações



4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor

BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES
INDEPENDENTES S/S

CNPJ

18.596.945/0001-83

 [DF Ourinvest-Securizadora 31122020.pdf](#)

Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião dos auditores independentes, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações financeiras da Ourinvest Securitizadora S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, 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 2020, 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)"


4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatório Mensal 202001.pdf](#)

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202002.pdf](#)

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202003](#)

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202004](#)

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202005](#)


 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202006](#)


 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202008.pdf](#)

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202009.pdf](#)

 [CRI - 1E14S - DENGGO - Relatorio Mensal 202007](#)

 [.cri - 1e14s - denngo - relatorio mensal 202010](#)

 [.cri - 1e14s - denngo - relatorio mensal 202011](#)

 [.cri - 1e14s - denngo - relatorio mensal 202012](#)

Observação

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

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado


 [CRI - 1E14S - DENGGO - DF 2020 - Patrimonio Separado.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 25-A, §1, inciso II, da Instrução CVM 480/2009, conforme alterada, caso a Securitizadora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada do patrimônio separado relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.3, para consulta dos investidores.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [AGO 13.02.2020.pdf](#)

 [AGE 30.07.2018 \(Eleição CA e Estatuto Consolidado\).pdf](#)

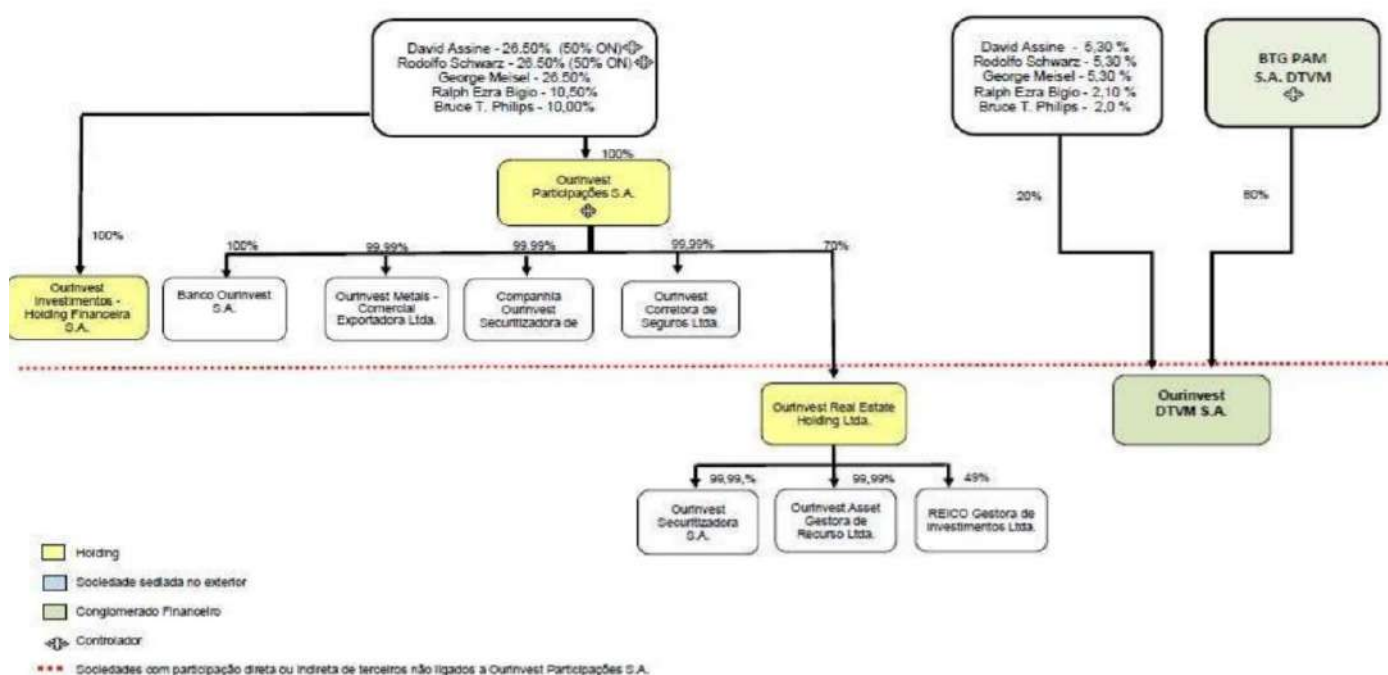
 [RCA 14.10.2019 \(Eleição Diretoria\).pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 30 de Julho de 2018 (Estatuto Social Consolidado); Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 14 de Outubro de 2019 (Eleição Diretoria); Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 13 de Fevereiro de 2020 (Aprovação das Contas). O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

ORGANOGRAMA SOCIETÁRIO - OURINVEST



6. Assembleias

CRI - 1E14S - DENGGO - AGT

Data: 17/08/2020

ORDEM DO DIA: Ratificar o “Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação Sob a Modalidade Build To Suit, de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado em 16 de dezembro de 2019, entre a Devedora, e Empreendedora Locadora e o Fiador (“Terceiro Aditamento”), cuja necessária aprovação pela Securitizadora não foi obtida até a data de sua celebração, na forma prevista no item (ii) da Cláusula 5.16.2. do Termo de Securitização.

 [CRI - 1E14S - DENGGO - AGT 20200817 \(site\).pdf](#)

Observação

As assembleias que ocorreram no período analisado encontram-se disponíveis no link de acesso a este item.

7. Constituição e aplicação de fundos

Caso existam Fundos atrelados a essa operação, as informações estarão descritas no Item 9 "Manutenção e Suficiência de Garantias" deste Relatório.

8. Destinação de recursos

Conforme o disposto na cláusula 5.15 do Termos de Securitização, os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do preço de cessão.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Fundo de Liquidez **Valor:** R\$ 0.00 **Porcentagem:** 0%

Fundo de Liquidez constituído para garantir o pagamento de uma parcela de amortização e o pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares dos CRI, de acordo com o cronograma de pagamentos dos CRI.

2ª Garantia: Fundo de Despesas **Valor:** R\$ 0.00 **Porcentagem:** 0%

Fundo de Despesas constituído para arcar com as despesas descritas nos documentos da operação, no valor de até R\$ 1.310.495,00.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis **Valor:** R\$ 0.00 **Porcentagem:** 0%

Alienação Fiduciária da totalidade dos imóveis objetos das matrículas nº 37.441 e 87.339 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme registradas no R.13 e R.19, respectivamente, das referidas matrículas. Considerando que (i) constam registradas as Alienações Fiduciárias nas respectivas matrículas, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente os valores atribuídos aos imóveis, concluímos que a garantia se manteve suficiente no período analisado.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2020
R\$ 0.00	0%	R\$ 0.00

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, estas se mantiveram íntegras até a data do integral pagamento do saldo devedor.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

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

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

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

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

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

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

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Wtc | 1ª Emissão 5ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	17D0073654
Volume emitido	R\$150.059.480,00
Quantidade	11.300
Remuneração	IGPM + 7,50%
Data de emissão	04/04/2017
Data de vencimento	21/03/2032
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva

Wtc | 1ª Emissão 6ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	-
Volume emitido	R\$150.059.480,00
Quantidade	11.300
Remuneração	IGPM + 7,50%
Data de emissão	04/04/2017
Data de vencimento	21/03/2032
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva

Tecnisa iv | 1ª Emissão 11ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	17K0188743
Volume emitido	R\$90.000.000,00
Quantidade	1.800
Remuneração	CDI + 2,30%
Data de emissão	22/11/2017
Data de vencimento	25/05/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria

Even | 1ª Emissão 12ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	18J0673053
Volume emitido	R\$125.000.000,00
Quantidade	125.000
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	11/10/2018
Data de vencimento	08/10/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Cessao Fiduciaria

Hbc | 1ª Emissão 15ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19A1317801
Volume emitido	R\$14.000.000,00
Quantidade	14.000
Remuneração	CDI + 4,00%
Data de emissão	31/01/2019
Data de vencimento	30/11/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis

San remo | 1ª Emissão 16ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19D1329253
Volume emitido	R\$77.000.000,00
Quantidade	77.000
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	26/04/2019
Data de vencimento	17/05/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Imovel, CF Recebíveis, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas

Pulverizado | 1ª Emissão 17ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19E0966783
Volume emitido	R\$40.117.600,00
Quantidade	5.000
Remuneração	IGPM + 6,68%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria, Alienação Fiduciária

Pulverizado | 1ª Emissão 18ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19E0966784
Volume emitido	R\$2.359.860,00
Quantidade	1.000
Remuneração	IGPM + 10,00%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria, Alienação Fiduciária

Pulverizado | 1ª Emissão 19ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19E0966785
Volume emitido	R\$4.719.720,00
Quantidade	1.000
Remuneração	IGPM + 20,00%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria, Alienação Fiduciária

Tecnisa v | 1ª Emissão 20ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19F0260732
Volume emitido	R\$145.000.000,00
Quantidade	145.000
Remuneração	IPCA + 7,00%
Data de emissão	19/06/2019
Data de vencimento	17/07/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas

Tecnisa pistao sul | 1ª Emissão 26ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19L0132851
Volume emitido	R\$130.000.000,00
Quantidade	130.000
Remuneração	CDI + 2,30%
Data de emissão	06/12/2019
Data de vencimento	18/12/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Lumi | 1ª Emissão 27ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	20F0165468
Volume emitido	R\$42.000.000,00
Quantidade	42.000
Remuneração	IPCA + 12,00%
Data de emissão	04/06/2020
Data de vencimento	06/06/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Carvalho hosken | 1ª Emissão 28ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	-
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	CDI + 7,00%
Data de emissão	08/06/2020
Data de vencimento	15/06/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Fragnani | 1ª Emissão 34ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21B0031227
Volume emitido	R\$58.700.000,00
Quantidade	58.700
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	01/02/2021
Data de vencimento	25/01/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-