

# Relatório Anual 2020

**OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

Certificados de Recebíveis Imobiliários

13ª 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](http://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 13

IF	19B0802604
ISIN	BROSECCRI098
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Remuneração	IPCA + 9,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	27/02/2019
Data vencimento	22/03/2034
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	27/03/2019
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF IMOVEL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

### CCB 19A

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42

## CCB 19B

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05

## CCB 19C

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36

## CESSAO CREDITO - BLUE

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	43.470.988/0001-65

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.	12.181.987/0001-77
Cedente	MELNICK EVEN MOGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.072.478/0001-05
Fiador	MELNICK PARTICIPACOES S.A.	04.779.626/0001-07
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

## CESSAO CREDITO - CARNAUBA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	43.470.988/0001-65
Cedente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Anuente	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Anuente	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42
Avalista	MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.	12.181.987/0001-77
Anuente	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	MELNICK PARTICIPACOES S.A.	04.779.626/0001-07
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

## CF CARNAUBA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Devedor	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42
Devedor	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

## CF CARNAUBA - TERMO 201905

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Fiduciante	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05
Fiduciante	MELNICK EVEN MOGNO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.072.478/0001-05
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

## CF CARNAUBA - TERMO 201909

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Fiduciante	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42
Fiduciante	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05
Fiduciante	MELNICK EVEN MOGNO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.072.478/0001-05
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90



**CF CARNAUBA - TERMO 201912**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Fiduciante	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42
Fiduciante	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05
Fiduciante	MELNICK EVEN MOGNO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.072.478/0001-05
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

**CF PROJETOS**

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	43.470.988/0001-65
Cedente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Devedor	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	MELNICK EVEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.	12.181.987/0001-77
Devedor	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05
Avalista	MELNICK PARTICIPACOES S.A.	04.779.626/0001-07
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

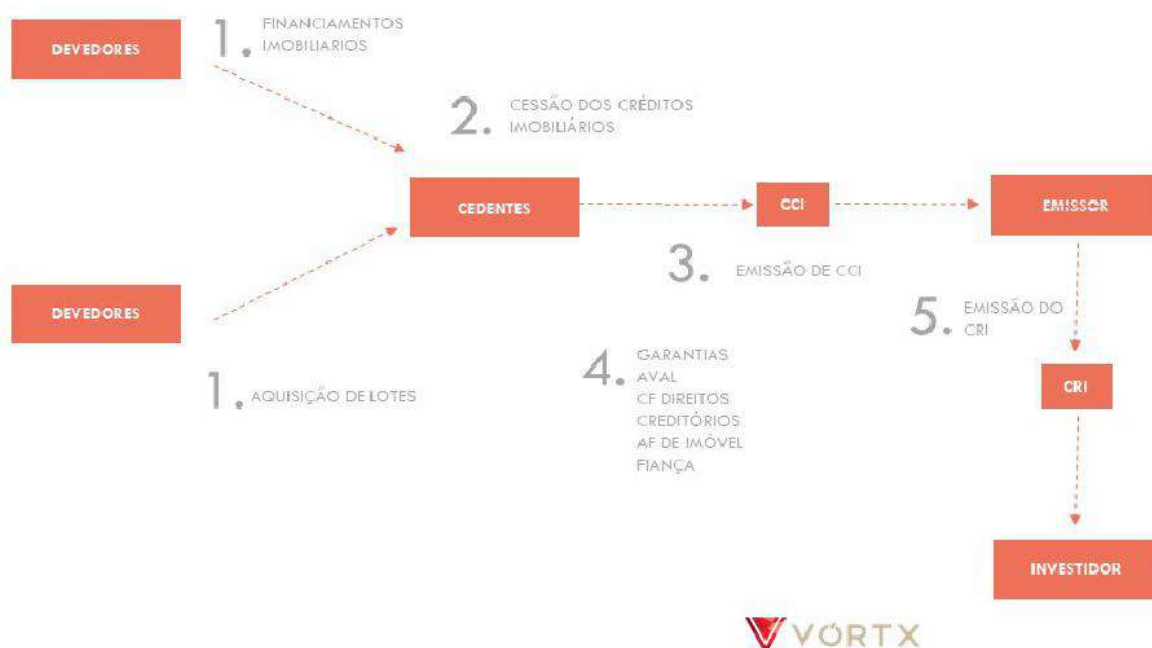
## EMISSÃO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	MELNICK EVEN BRILHANTE EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	12.237.072/0001-36
Anuente	MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	21.044.491/0001-42
Anuente	MELNICK EVEN FUCHSIA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	22.910.797/0001-05
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

# TS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciário	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 13

IF	19B0802604
Emitida:	30.000
Em circulação:	20.597
Saldo cancelado ou não integralizado:	9.403
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$6.780.403,87

## 1.6 Eventos financeiros

### 1º Emissão - Série 13

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2020	6,77563027	5,49678572	9,28137020	14,77815592	21,55378619
20/02/2020	6,74581766	5,50442289	68,03119314	73,53561603	80,28143369
20/03/2020	6,22887297	5,11285709	15,96036094	21,07321803	27,30209100
20/04/2020	6,09218560	5,03024445	33,81437808	38,84462252	44,93680812
20/05/2020	5,81628696	4,83149014	9,19358267	14,02507281	19,84135977
20/06/2020	5,69748689	4,76126344	29,34609861	34,10736205	39,80484894
20/07/2020	5,43094904	4,56565083	0,20674418	4,77239501	10,20334405

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/08/2020	5,41058356	4,57630626	13,98508423	18,56139049	23,97197405
20/09/2020	5,29580038	4,50714358	15,85516523	20,36230881	25,65810919
20/10/2020	5,16140313	4,41997398	3,26725012	7,68722410	12,84862723
20/11/2020	5,13867936	4,42760770	381,97780029	386,40540799	391,54408735
20/12/2020	2,37397326	2,05831748	0,00000000	2,05831748	4,43229074

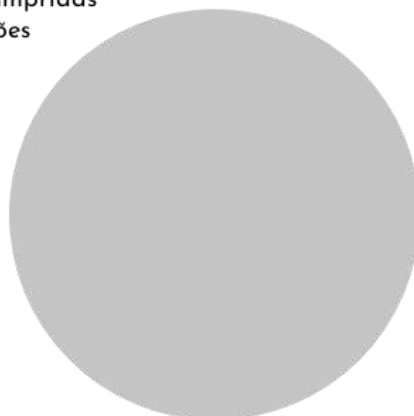
## 2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

## 3. Obrigações

### 3.1 Resumo

100.00% Cumpridas  
31 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-Securitizadora 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 - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatório Mensal 202001.pdf](#)

 [CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatório Mensal 202002.pdf](#)

 [CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatório Mensal 202003](#)

 [CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatório Mensal 202004](#)

 [CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatório Mensal 202006.pdf](#)

- [!\[\]\(36f8637baaa56c4be44b454435949289\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatorio Mensal 202005](#)
- [!\[\]\(b556e0ef1e10ccfc32976edb6416074f\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatorio Mensal 202008.pdf](#)
- [!\[\]\(cf1529ba638f0498d7e334e7a79dd058\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatorio Mensal 202009.pdf](#)
- [!\[\]\(2c071b2b285393c82ac6838d54fa5656\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatorio Mensal 202007](#)
- [!\[\]\(bda2070c29c668b13a0cf5b37bc9c21e\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatorio Mensal 202010](#)
- [!\[\]\(4dc7f5c797d7cb1aa70e6a60bb01318c\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - Relatorio Mensal 202011](#)
- [!\[\]\(8c14435c4129a2a291714ff8aa0140d6\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - 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


- [!\[\]\(5774573cf757c446bb08af21f46b2969\_img.jpg\) CRI - 1E13S - MELNICK EVEN - DF 2020 - Patrimonio Separado](#)

## 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](#)

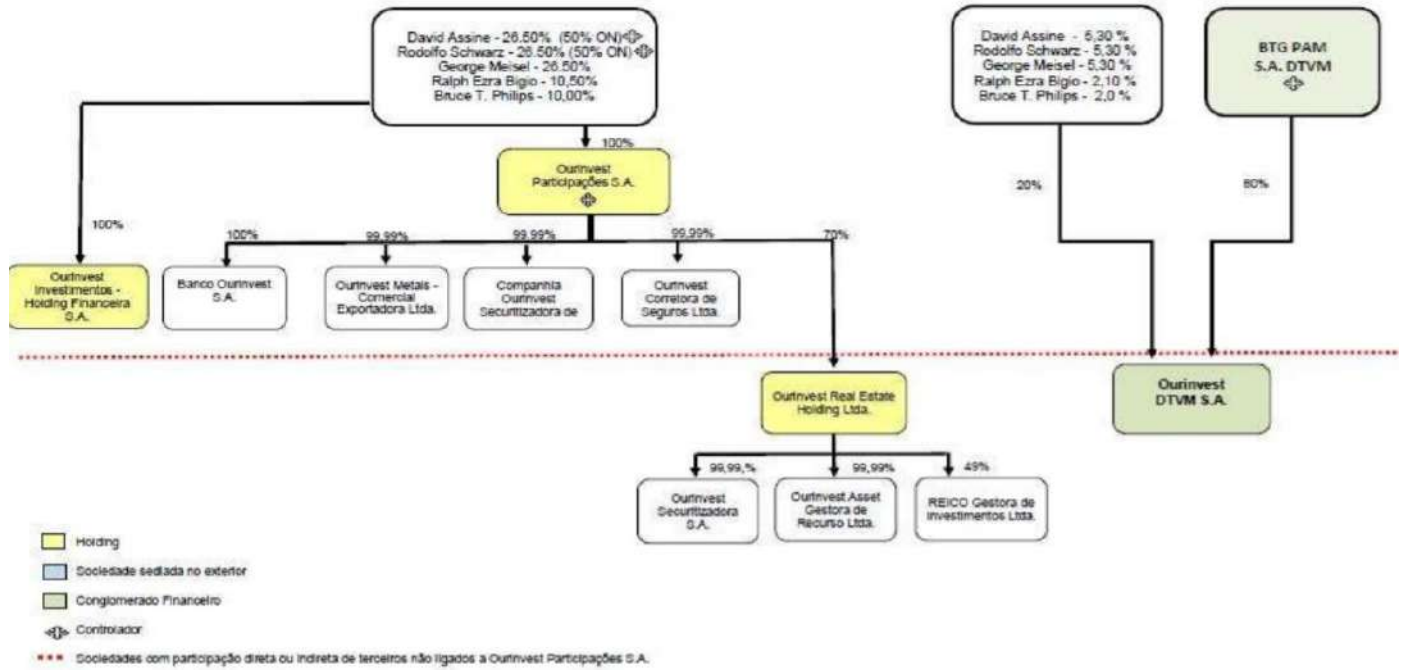
#### Observação

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 - IEI3S - MELNICK EVEN - AGT

Data: 02/03/2020

Assembleia Geral de Titulares de Titulares dos CRI, a ser realizada em 02 de março de 2020, às 10h00, na sede da Securitizadora, qual seja, Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, a fim de deliberar sobre: (i) aprovar a solicitação das Devedoras para a prorrogação do prazo para registro das CCI Garantia, definidas na cláusula 3.5. das CCB, para a data de 30/04/2020, e em ato subsequente não declarar o Vencimento Antecipado das CCB, tampouco evento de Recompra Compulsória do Contrato de Cessão Blue, conforme cláusula 6.1, alíneas (i), (xiv) e (xxix) do Termo de Securitização; (ii) aprovar a solicitação das Devedoras para que a verificação da Razão de Garantia, prevista na Cláusula 5.4. (ii) do Contrato de Cessão Fiduciária, passe a ser feita anualmente e não mais mensalmente, de forma que em todo mês de janeiro o fluxo mensal de Direitos Creditórios para os próximos 12 (doze) meses, a contar de fevereiro do ano de referência da verificação, apresente uma cobertura mínima de 120% do fluxo mensal do compromisso mensal de pagamento previsto para o CRI. Na hipótese de a verificação anual apresentar a possibilidade de futuro descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora poderá reter mensalmente os recursos excedentes recebidos dos Direitos Creditórios, conforme o disposto na Cláusula 5.3.3. do Contrato de Cessão Fiduciária, em valor necessário para suprir o descasamento previsto na verificação anual. Caso, o valor total retido não seja suficiente para o cumprimento da Razão de Garantia do período, serão aplicadas as disposições quanto a possibilidade de apresentação de novo Direitos Creditórios ou a Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos da Cláusula 5.4.3. da Cessão Fiduciária; (iii) alterar o item 6., alínea (iv) do quadro resumo das CCBs, para que as Emitentes das CCBs possam constituir Direitos Creditórios Adicionais, objetivando utilizar o Limite de Crédito previsto na Operação, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da emissão das CCBs, conforme o previsto na Cláusula 1.2.4. da CCB; e (iv) aprovar a solicitação das Devedoras para a alteração da taxa de juros utilizada para o cálculo da Razão de Garantia, descrita na alínea (i) da cláusula 5.4. do Contrato de Cessão Fiduciária Projetos. (v) Autorizar a Emissora, em conjunto com a o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

 [CRI - IEI3S - MELNICK EVEN - AGT 20200302.pdf](#)

## CRI - IEI3S - MELNICK EVEN - AGT

Data: 30/06/2020

deliberar sobre: (i) a aprovação, ou não, da inclusão de novos direitos creditórios detidos pela Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário, referentes ao empreendimento BLUE, para fins de cumprimento da razão de garantia;(ii)aprovar, ou não, a solicitação das Devedoras para a prorrogação do prazo para registro das CCI Garantia,definidas na cláusula 3.5.das CCB,para a data de 30/08/2020, renovando a prorrogação aprovada na 1ª AGT realizada em 02/03/2020, em decorrência da alteração do regime de funcionamento dos cartórios competentes por conta da situação sanitária; e (iii) a aprovação, ou não, da alteração da Razão de Garantia referente ao saldo a valor presente da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de 120% para 100%, pelo período de 12 meses,contados da data da deliberação.

 [CRI - IEI3S - MELNICK EVEN - AGT 20200630 \(Site\).pdf](#)

## 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

Nos termos da Cláusula 8 das CCB nºFP2002/19-A, CCB nº2002/19-B e CCB nº2002/19-C os recursos decorrentes do financiamento foram destinados para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo com fins habitacionais.

Foi enviado ao Agente Fiduciário pelo Emissor, os seguintes comprovantes e evidências acerca da destinação dos recursos: declarações e notas fiscais indicando o montante de recursos já utilizados. Desta forma, em razão do resgate antecipado da emissão, a Securitizadora declara que os recursos foram integralmente utilizados nos termos dos Documentos da Operação.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

<b>1ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>Valor:</b> R\$44.642.794,70	<b>Porcentagem:</b> 658,4%
-----------------------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas mencionadas no Anexo I do referido documento, do Cartório de Registro de Imóveis de Eldorado do Sul, Estado de Rio Grande do Sul, conforme registrada nas referidas matrículas. Considerando que: (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel poderá ser reavaliado para atualizar o valor inicial dos imóveis. Para fins deste relatório, utilizamos do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em fevereiro de 2019, visto que o Agente Fiduciário não recebeu laudo de avaliação atualizado dos imóveis. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 23 de março de 2021, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada informação atualizada para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

<b>2ª Garantia:</b> Aval e Fiança I	<b>Valor:</b> R\$ 0.00	<b>Porcentagem:</b> 0%
-------------------------------------	------------------------	------------------------

Aval prestado pela Even Construtora e Incorporadora S.A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.470.988/0001-65 ("Companhia"), formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-A, Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-B, Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-C, datados de 27 de fevereiro de 2019 e fiança prestada pela Companhia nos termos do Contrato de Cessão Blue. Foi apresentada a seguinte comprovação para a formalização da Fiança: (i) registro do referido Contrato de Cessão Blue no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1481440 e (i) registro do referido Contrato de Cessão Blue no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre, Estado de São Paulo, sob o nº 1714067; Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 23 de março de 2021, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada informação atualizada para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

**3ª Garantia:** Aval e Fiança II

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Aval prestado pela Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.181.987/0001-77, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-A, Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-B, Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-C, datados de 27 de fevereiro de 2019. fiança prestada pela Companhia nos termos do Contrato de Cessão Blue. Foi apresentada a seguinte comprovação para a formalização da Fiança: (i) registro do referido Contrato de Cessão Blue no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1481440 e (i) registro do referido Contrato de Cessão Blue no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre, Estado de São Paulo, sob o nº 1714067; Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 23 de março de 2021, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada informação atualizada para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

**4ª Garantia:** Cessão Fiduciária de Recebíveis

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos dos (a) Instrumentos de Compra e Venda do Empreendimento Central Park e do Empreendimento Domingos de Almeida (conforme definidos na CCB) e (b) do Contratos de Compra e Venda do Empreendimento Península (conforme definidos na CCB), representados na forma de um Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI Garantia"), conforme descritos no Anexo I do Instrumento de Cessão Fiduciária. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre - RS, sob o nº 1714065; e (ii) registro do referido contrato no 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.481.441. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 5.4 do Instrumento de Cessão Fiduciária, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia (a) do Valor presente da carteira de Direitos Creditórios, excluído os instrumentos com mais de 90 (noventa) dias de atrasado, calculados a taxa de desconto de 12,00% ao ano, deverá corresponder a no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor dos CRI no mês de referência e (b) do fluxo dos Direitos Creditórios, excluídos os contratos com mais de 90 (noventa) dias de atraso, deverá representar, mensalmente, no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do compromisso mensal de pagamento previsto para o CRI. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 23 de março de 2021, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada informação atualizada para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

 Relatório de Garantia - Dez2020.pdf

<b>5ª Garantia:</b> Fundos de Reserva	<b>Valor:</b> R\$2.413.793,83	<b>Porcentagem:</b> 35,59%
---------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Fundos de Reserva constituído para garantir o adimplemento das parcelas dos CRI, no valor de R\$ 488.583,40. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2020, conforme extrato encaminhado pela Emissora. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

 Fundo de Reserva - 2020.pdf

<b>6ª Garantia:</b> Aval e Fiança III	<b>Valor:</b> R\$ 0.00	<b>Porcentagem:</b> 0%
---------------------------------------	------------------------	------------------------

Aval prestado pela Melnick Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.779.626/0001-07, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-A, Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-B, Cédula de Crédito Bancário FP 2002-19-C, datados de 27 de fevereiro de 2019. fiança prestada pela Companhia nos termos do Contrato de Cessão Blue. Foi apresentada a seguinte comprovação para a formalização da Fiança: (i) registro do referido Contrato de Cessão Blue no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1481440 e (i) registro do referido Contrato de Cessão Blue no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre, Estado de São Paulo, sob o nº 1714067; Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 23 de março de 2021, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada informação atualizada para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

## Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2020
R\$47.056.588,53	694%	R\$6.780.403,87


## Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, estas se mantiveram de acordo com o descrito em cada tópico até a data do integral pagamento do saldo devedor.

## 10. Covenants financeiros

Foram estabelecidos nos documentos da operação o acompanhamento dos seguintes indicadores financeiros.



 [EVEN - Covenants 2020.pdf](#)

## 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

### Dengo | 1ª Emissão 14ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	18J0831973
Volume emitido	R\$15.140.000,00
Quantidade	15.140
Remuneração	IPCA + 6,10%
Data de emissão	31/10/2018
Data de vencimento	01/08/2034
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Imovel, CF Creditos

### 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	-