

# OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

## 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

### 43ª e 44ª Séries

## Relatório Anual do Agente Fiduciário

### Exercício de 2021

Data Base 31/12/2021

#### PARTICIPANTES

<b>EMISSORA</b>	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
<b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>COORDENADOR(ES)</b>	Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores
<b>ESCRITURADOR</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>LIQUIDANTE</b>	Banco Bradesco S.A.

#### CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	25/08/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/08/2031
<b>VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$168.175.000,00
<b>QUANTIDADE DE CRI's</b>	168.175
<b>NÚMERO DE SÉRIES</b>	2
<b>PUBLICAÇÃO</b>	Jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação dos atos societários

#### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

(i) Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro pela Securitizadora; (ii) conforme declarado pela Devedora, os recursos decorrentes dos créditos lastro estão sendo destinados na forma prevista nos documentos da oferta.

#### CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

	<b>43ª</b>	<b>44ª</b>
<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	21H0891311	21H0891390
<b>CÓDIGO DO ISIN</b>	BROSECCRI114	BROSECCRI122
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	25/08/2021	25/08/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/08/2031	25/08/2031
<b>VOLUME NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$42.044.000,00	R\$126.131.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$1.000,00	R\$1.000,00
<b>PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO</b>	R\$1.046,12	R\$1.082,34
<b>QUANTIDADE DE CRI's</b>	42.044	126.131
<b>REGISTRO CVM</b>	Dispensado o Registro - ICVM 476	Registro Dispensado - ICVM 476
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	CETIP	CETIP
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL</b>	IPCA	IPCA

<b>REMUNERAÇÃO ATUAL</b>	10,75% a.a. na base 360 no período de 27/08/2021 até 25/08/2031.	10,75% a.a. na base 360 no período de 27/08/2021 até 25/08/2031.
<b>PAGAMENTO DE JUROS ATUAL</b>	Os juros remuneratórios serão pagos mensalmente, sendo a primeira parcela devida em 27 de setembro de 2021, e a última na Data de Vencimento, de conforme anexo IX do Termo de Securitização	O pagamento da remuneração será feito mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de março de 2022, e o último na Data de Vencimento, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.
<b>PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL</b>	O pagamento da amortização será realizado semestralmente, sendo o primeiro pagamento realizado em 25 de fevereiro de 2026 e o último na Data de Vencimento.	O pagamento da amortização do saldo do valor nominal unitário atualizado será feito semestralmente, com primeiro pagamento em 25 de fevereiro de 2026 e o último na Data de Vencimento.
<b>RATING</b>	Não há.	Não há.

**PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2021 (EM VALORES UNITÁRIOS)**

43ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
25/09/2021	0,00	8,33
25/10/2021	0,00	8,70
25/11/2021	0,00	9,09
25/12/2021	0,00	8,91
44ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
25/09/2021	-8,33	8,33
25/10/2021	-8,77	8,77
25/11/2021	-9,25	9,25
25/12/2021	-9,14	9,14

**POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2021**

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
43ª	42.044	42.044	0	0	0	0
44ª	126.131	126.131	0	0	0	0

**GARANTIAS**

(i) Fiança dos Fiadores; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis que compõem o Empreendimento Capuava e o Empreendimento Baronesa; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis oriundo da venda dos lotes do Empreendimento Capuava e do Empreendimento Baronesa; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Capuava e da SPE Baronesa; (v) a Cessão Fiduciária dos da totalidade dos direitos econômicos da SCP Capuava e da SCP Baronesa; e (vi) o Fundo de Reserva.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fiança	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel Baronesa	Sim	Não	R\$ 106.200.000,00

Valor pactuado pelas partes no anexo V do contrato. Não há previsão de avaliação anual. Eventuais variações de mercado podem impactar no valor dos imóveis objeto de garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Devedora.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel Capuava	Sim	Não	R\$ 110.000.000,00

Valor pactuado pelas partes no anexo V do contrato. Não há previsão de avaliação anual. Eventuais variações de mercado podem impactar no valor dos imóveis objeto de garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Devedora

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não (R\$1.000,00 em 31/12/2021).

Valor atribuído as quotas no contrato e que se mantém vigente conforme informações certificadas pela Securitizadora na data acima.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Capuava)	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Os direitos creditórios ainda não foram constituídos uma vez que o Empreendimento Capuava tem previsão de lançamento apenas para o último dia útil de maio de 2024.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos (Jodil)	Sim	Sim	Não aplicável

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Reserva	Sim	Sim	Não (R\$ 36.047.246,31 em 31/12/2021)

Valor informado pela Securitizadora em 31/12/2021

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 251.656.835,35 em 31/12/2021)

Valor informado pela Securitizadora na data acima

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Baronesa)	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Os direitos creditórios ainda não foram constituídos uma vez que o Empreendimento Capuava tem previsão de lançamento apenas para o último dia útil de novembro de 2023.

#### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2021.

**ACOMPANHAMENTO DO LASTRO**

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 180.499.128,61
Saldo em conta (B)	R\$ 35.116.664,66
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 180.499.128,61
Razão entre (A + B) e (C)	119,46%
Excesso do lastro:	R\$ 35.116.664,66

Observação: Valor do Saldo em conta referente ao Fundo da Conta Centralizadora

**INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:**

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na

	qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Não atuamos como Agente Fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

#### **DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. 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.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br), especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**