

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

16ª Série da 1ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2021. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

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	Jose 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 16

IF	19D1329253
ISIN	BROSECCRI0E2
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	77.000
Volume emitido	R\$77.000.000,00
Remuneração	IPCA + 9,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	26/04/2019
Data vencimento	17/05/2024
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	17/05/2019
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	17/06/2019
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEL BW

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Devedor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

AF IMOVEL SAN REMO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Emissor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Avalista	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Emissor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Anuente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	00.997.804/0001-07
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Avalista	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CCB - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Emissor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Avalista	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Avalista	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CESSAO CREDITOS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Cedente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Anuente	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Anuente	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CF RECEBÍVEIS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Fiduciante	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Fiduciario	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

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

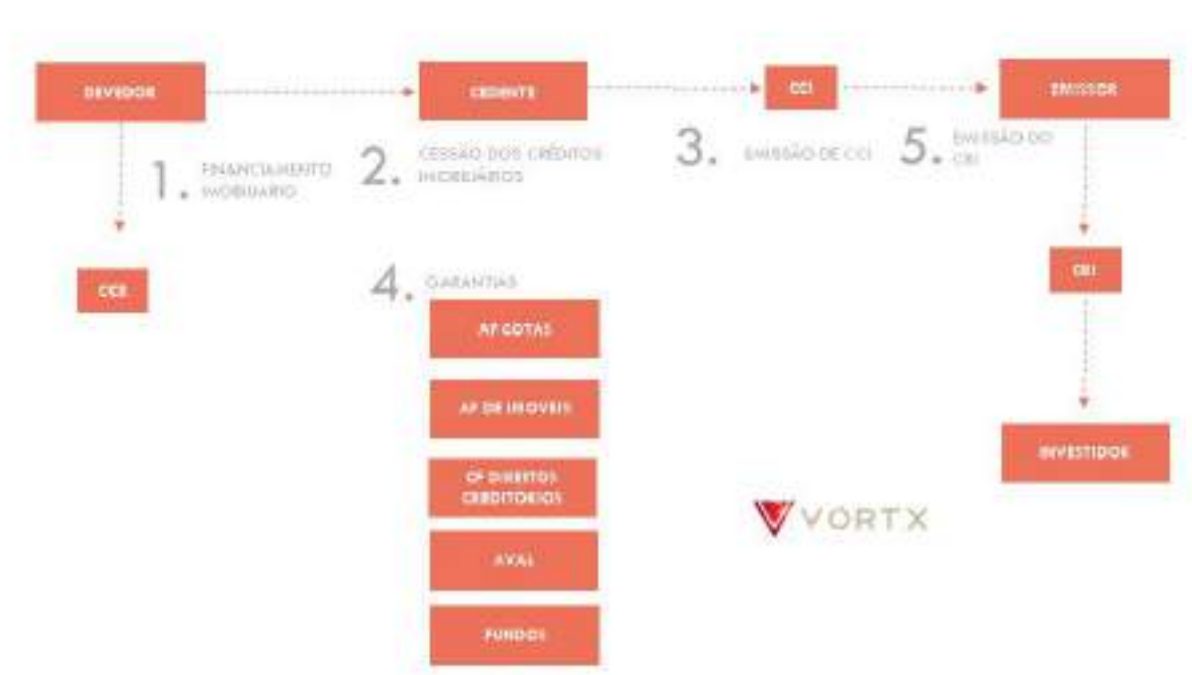
TS - 2 ADITAMENTO

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



Parte	Nome	CPF/CNPJ
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série 16

IF	19D1329253
Emitida:	77.000
Em circulação:	77.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$41.707.528,48

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série 16

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/01/2021	6,55090028	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,55090028
19/01/2021	0,00000000	0,00000000	2,01205025	2,01205025	2,01205025
15/02/2021	6,62464252	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,62464252
18/02/2021	0,00000000	0,00000000	2,04764908	2,04764908	2,04764908
15/03/2021	6,62640738	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,62640738
17/03/2021	0,00000000	0,00000000	2,07189595	2,07189595	2,07189595
29/03/2021	2,13343321	0,00000000	36,00586523	36,00586523	38,13929844
15/04/2021	4,33541123	0,00000000	0,00000000	0,00000000	4,33541123
28/04/2021	2,35197814	0,00000000	130,11555430	130,11555430	132,46753250

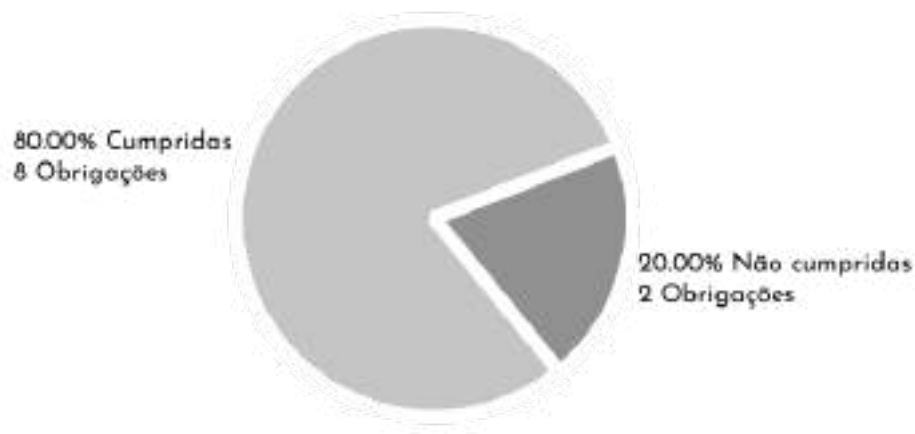
Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
30/04/2021	0,36508777	0,00000000	1,78513664	1,78513664	2,15022441
15/05/2021	3,11785541	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,11785541
27/05/2021	1,77508570	0,00000000	0,41341481	0,41341481	2,18850051
15/06/2021	3,73824906	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,73824906
29/06/2021	1,84225208	0,00000000	128,02787780	128,02787780	129,87012990
06/07/2021	1,07647450	0,00000000	1,14213849	1,14213849	2,21861299
15/07/2021	2,00421071	9,05901547	0,00000000	9,05901547	11,06322618
27/07/2021	1,76846066	0,00000000	0,51005282	0,51005282	2,27851348
15/08/2021	2,80917212	9,14600849	0,00000000	9,14600849	11,95518061
26/08/2021	1,60695803	0,00000000	0,73164868	0,73164868	2,33860672
15/09/2021	2,93945540	9,27860836	0,00000000	9,27860836	12,21806376
28/09/2021	1,95122323	0,00000000	0,41823299	0,41823299	2,36945622
15/10/2021	2,56366965	9,40960815	11,68831169	21,09791984	23,66158949
25/10/2021	1,41443530	0,00000000	41,76738412	41,76738412	43,18181942
15/11/2021	2,79214468	8,75135449	0,00000000	8,75135449	11,54349918
22/11/2021	0,94827319	0,00000000	15,09068925	15,09068925	16,03896244
08/12/2021	1,85821872	0,00000000	10,02489816	10,02489816	11,88311688
15/12/2021	1,17660947	0,00000000	8,51873525	8,51873525	9,69534472

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



3.2 Obrigações não cumpridas

CCB

13/05/2021

2.1.5 A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário da destinação de recursos descrita acima, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6(seis) meses a contar da Primeira Integralização dos CRI, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Semestral, juntamente com o cronograma de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.1.6., abaixo; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme necessário, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

16/11/2021

2.1.5 A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário da destinação de recursos descrita acima, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6(seis) meses a contar da Primeira Integralização dos CRI, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário o Relatório Semestral, juntamente com o cronograma de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.1.6., abaixo; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme necessário, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

Observação

Em relação às obrigações pendentes acima apontadas, a Vórtix informa que todas foram solicitadas à Emissora por meio de comunicação ou notificação, a qual se encontra disponível no site do Agente Fiduciário, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos para análise, cumprimento e consequente regularização. Em relação à destinação dos recursos, foi enviado apenas a declaração semestral, não foram encaminhados os documentos comprobatórios ao Agente Fiduciário, para fins de verificação de destinação de recursos.

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 2021 - Ourinvest Securitizadora S.A..pdf](#)

Observação

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

"Examinamos as demonstrações financeiras da Ourinvest Securitizadora S.A. ("Companhia" ou "Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, 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 2021, 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 - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202112](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202102.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202103.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202101.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202104.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202105.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202106.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202108.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202109.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202107.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202110.pdf](#)
-  [CRI - 1E16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202111.pdf](#)

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 - 1E16S - SAN REMO - DF 2021 - 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

 [OURINVEST SECURITIZADORA S.A. - ARCA 20210219.pdf](#)

 [OURINVEST SECURITIZADORA S.A. - ARCA 20210305.pdf](#)

 [OURINVEST SECURITIZADORA S.A. - ARCA 20210712.pdf](#)

 [OURINVEST SECURITIZADORA S.A. - ARCA 20210810.pdf](#)

 [OURINVEST SECURITIZADORA S.A. - AGO 20210205.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 Ordinária, datada de 05 de fevereiro de 2021;
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 19 de fevereiro de 2021;
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 05 de março de 2021;
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 12 de julho de 2021;
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 10 de agosto de 2021.

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

 [OURINVEST SECURITIZADORA S.A. - Organograma 2021.pdf](#)

6. Assembleias

CRI - 1E16S - SAN REMO - AGT

Data: 07/01/2021

(i) concessão de uma carência de seis meses para pagamento da amortização ordinária dos CRI, entre os meses de janeiro de 2021 (inclusive) a junho de 2021 (inclusive); (ii) alteração das amortizações programadas do CRI, de forma que o compromisso financeiro (Remuneração + amortização) mensal a ser pago pela Devedora, entre os meses de julho de 21 (inclusive) e junho de 22 (inclusive) tenha um valor máximo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais); (iii) autorização para liberação da Alienação Fiduciária de parte dos Imóveis sempre que houver excedente de garantia, e desde que a liberação não cause desenquadramento da Razão de Garantia (iv) isenção do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, na hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa que tenha como objetivo a liberação da Alienação Fiduciária de até dois Imóveis; e (v) a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 4ªAGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamento

 [CRI - 1E16S - SAN REMO - AGD 20210107 \(SITE\).pdf](#)

CRI - IEI6S - SAN REMO - AGT

Data: 30/03/2021

Ordem do Dia: (i) substituição de parte dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária, quais sejam: (a) substituição da vaga de garagem nº 168 pela de nº 166, do Edifício Palazzo Lumini; e (b) substituição da vaga de garagem e depósito nº 19 e nº 04, respectivamente, do Edifício BW Residence, pela vaga de garagem e depósito nº 27 e nº 02 do mesmo empreendimento; e (ii) a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 5ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos.

 [CRI - IEI6S - SAN REMO - AGT 20210330 \(site\).pdf](#)

CRI - IEI6S - SAN REMO - AGT

Data: 01/06/2021

(i) para cálculo da Razão de Garantia, tomar-se-á por base o preço médio por m² das vendas de Imóveis dos Empreendimentos Garantia realizadas nos 12 meses anteriores à data de verificação, sem a definição de uma quantidade mínima de vendas, ou por meio do valor apurado em laudos de avaliação de valor de venda forçada, na hipótese de não ocorrerem vendas durante o referido período, conforme disposições já existentes na cláusula 6.2.1. da CCB; (ii) no caso de aprovação do item i, aplicar o novo critério de apuração a partir da verificação de 30 de abril de 2021; e (iii) a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 6ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos.

 [CRI - IEI6S - SAN REMO - AGT 20210601 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Despesas	Valor Inicial: R\$35.000,00	Valor em 31/12: R\$31.654,79
------------------------------	---------------------------------------	--

Fundo de Despesas constituído para arcar com as despesas descritas nos documentos da operação, no valor de até R\$ 35.000,00. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme relatório da Emissora.

2#: Fundo de Reserva	Valor Inicial: R\$50.000,00	Valor em 31/12: R\$243.560,94
-----------------------------	---------------------------------------	---

Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Cessionária para cobrir despesas iniciais e recorrentes descritas na cláusula décima da CCB. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme relatório da Emissora.

3#: Fundo de Liquidez	Valor em 31/12: R\$1.846.621,91
------------------------------	---

Eventuais valores existentes no Fundo de Liquidez que excedam o Limite Mínimo do Fundo de Liquidez serão utilizados na seguinte ordem: (i) eventual recomposição dos limites mínimos dos outros Fundos, conforme necessário; e, sempre e quando a Devedora e/ou os Garantidores não tenham descumprido qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação (ii) eventual devolução a Devedora, por meio depósito dos recursos excedentes na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar a liberação do referido excedente. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme relatório da Emissora.

8. Destinação de recursos


Conforme Cláusula Segunda da CCB, os recursos obtidos com a pela Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida no Empreendimentos Destinatários pela Devedora e pela SPE Queen Victoria, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos Empreendimentos Imobiliários Destinatários. O Agente Fiduciário recebeu o relatório de uso dos recursos, entretanto, não recebeu os documentos comprobatórios com relação ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Destinatários, nem o cronograma da obra. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para comprovação da destinação de recursos.

O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
---	------------------------	------------------------

Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis que integram os Empreendimentos Garantia, conforme definidos e listados no Anexo I do Contrato. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro do referido contrato no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba - PR, sob o nº 1.161.427. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor a presente garantia pelas Partes.

 [Relatório de Garantia - SAN REMO - Dez2021.pdf](#)

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis San Remo	Valor: R\$105.520.396,01	Porcentagem: 253%
--	---------------------------------	--------------------------

Alienação Fiduciária da Totalidade dos Imóveis elencados no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Móveis e Outras Avenças, celebrado em 26 de abril de 2019, conforme registra nos R(s) de cada uma das 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. O valor atribuído a cada um dos imóveis encontra-se no Anexo I do Contrato. Conforme cláusula 6.2 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pela base de cálculo do ITBI desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Utilizamos o valor da alíquota do ITBI da cidade de Curitiba de 2,7%, local aonde estão localizados os Imóveis, observando o disposto na Lei Complementar 108/2017.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel BW	Valor: R\$18.765.829,19	Porcentagem: 44,99%
--	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação Fiduciária da Totalidade dos Imóveis elencados no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Móveis e Outras Avenças, celebrado em 26 de abril de 2019, conforme registra nos R(s) de cada uma das 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. O valor atribuído a cada um dos imóveis encontra-se no Anexo I do Contrato. Conforme cláusula 6.2 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pela base de cálculo do ITBI desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Utilizamos o valor da alíquota do ITBI da cidade de Curitiba de 2,7%, local aonde estão localizados os Imóveis, observando o disposto na Lei Complementar 108/2017.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$124.286.225,20	297,99%	R\$41.707.528,48

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2021. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

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 Vórtix Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça 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

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	Resgatado
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

Melnick even | 1ª Emissão 13ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19B0802604
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Quantidade	30.000
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	27/02/2019
Data de vencimento	22/03/2034
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, Aval, AF Imovel, CF Direitos Creditorios

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 + 15,00%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
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

Arquiplan | 1ª Emissão 21ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	19K0120935
Volume emitido	R\$29.051.000,00
Quantidade	29.051
Remuneração	CDI + 3,50%
Data de emissão	05/11/2019
Data de vencimento	06/11/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

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	20F0692684
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	-

Modena | 1ª Emissão 30ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	20G0754279
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Quantidade	30.000
Remuneração	IGPM + 9,00%
Data de emissão	08/07/2020
Data de vencimento	15/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Conx | 1ª Emissão 29ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	20I0905816
Volume emitido	R\$47.034.000,00
Quantidade	47.034
Remuneração	IPCA + 6,00%
Data de emissão	25/11/2020
Data de vencimento	23/11/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Yazbeck | 1ª Emissão 33ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21A0742342
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Quantidade	20.000
Remuneração	IPCA + 6,20%
Data de emissão	20/01/2021
Data de vencimento	16/01/2026
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	-

Plantar | 1ª Emissão 36ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21C0792115
Volume emitido	R\$13.040.000,00
Quantidade	13.040
Remuneração	IPCA + 12,00%
Data de emissão	15/03/2021
Data de vencimento	17/03/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Redco | 1ª Emissão 37ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21E0378914
Volume emitido	R\$37.500.000,00
Quantidade	37.500
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	11/05/2021
Data de vencimento	12/05/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Redco | 1ª Emissão 38ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21E0379859
Volume emitido	R\$10.933.000,00
Quantidade	10.933
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	11/05/2021
Data de vencimento	12/05/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Lote 5 | 1ª Emissão 35ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21E0750441
Volume emitido	R\$100.000.000,00
Quantidade	100.000
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	14/05/2021
Data de vencimento	15/05/2037
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Pulverizado ii | 1ª Emissão 39ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21F0568989
Volume emitido	R\$25.312.000,00
Quantidade	25.312
Remuneração	IPCA + 6,50%
Data de emissão	10/06/2021
Data de vencimento	10/06/2036
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Pulverizado ii | 1ª Emissão 40ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21F0569207
Volume emitido	R\$3.164.000,00
Quantidade	3.164
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	10/06/2021
Data de vencimento	10/06/2036
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Pulverizado ii | 1ª Emissão 41ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21F0569252
Volume emitido	R\$3.164.000,00
Quantidade	3.164
Remuneração	IPCA + 17,00%
Data de emissão	10/06/2021
Data de vencimento	10/06/2036
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Dal pozzo | 1ª Emissão 42ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	21H1031711
Volume emitido	R\$31.400.000,00
Quantidade	31.400
Remuneração	CDI + 6,50%
Data de emissão	23/08/2021
Data de vencimento	09/08/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-