

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

37ª e 38ª Séries 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 37

IF	21E0378914
ISIN	BROSECCRI0V6
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	37.500
Volume emitido	R\$37.500.000,00
Remuneração	IPCA + 8,0000%
Amortização	Outros
Data emissão	11/05/2021
Data vencimento	12/05/2026
Distribuição	ICVM 476

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Trimestral
Data da primeira integralização	11/05/2021
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	12/08/2021
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Pulverizado
Lastro	Compromisso de compra e venda

Série 38

IF	21E0379859
ISIN	BROSECCRI0W4
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	10.933
Volume emitido	R\$10.933.000,00
Remuneração	IPCA + 8,0000%
Amortização	Outros
Data emissão	11/05/2021
Data vencimento	12/05/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Trimestral
Data da primeira integralização	11/05/2021

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	12/08/2021
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Pulverizado
Lastro	Compromisso de compra e venda

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEL GLEBA 10

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BAHIA BEACH EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

AF IMOVEL GLEBAS 8 E 9

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BAHIA BEACH EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

CF DIREITOS EMERGENTES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAHIA BEACH EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Anuente	ML INVESTIMENTOS LTDA	26.283.720/0001-03
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Fiduciante	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

CF RECEBIVEIS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BAHIA BEACH EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Fiduciario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Fiduciante	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

EMISSAO CCI 01

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BAHIA BEACH EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Credor	ML INVESTIMENTOS LTDA	26.283.720/0001-03
Anuente	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

EMISSAO CCI 02

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BAHIA BEACH EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Credor	ML INVESTIMENTOS LTDA	26.283.720/0001-03
Anuente	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

EMISSAO CCI 03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BAHIA BEACH EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Credor	ML INVESTIMENTOS LTDA	26.283.720/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

TERMO AQUISICAO ENDOSSO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAHIA BEACH EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS E HOTELARIA S.A.	07.157.314/0001-41
Cedente	ML INVESTIMENTOS LTDA	26.283.720/0001-03
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	REDCO PROPERTIES PARTICIPACOES LIMITADA	35.579.474/0001-14

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

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série 37

IF	21E0378914
Emitida:	37.500
Em circulação:	37.500
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$26.228.365,16

Série 38

IF	21E0379859
Emitida:	10.933
Em circulação:	10.933
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$7.646.792,55

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 37

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
26/05/2021	3,17246833	0,00000000	7,57478453	7,57478453	10,74725286
11/06/2021	3,36412051	0,00000000	37,52629198	37,52629198	40,89041249
25/06/2021	2,84302168	0,00000000	14,57381138	14,57381138	17,41683306
26/07/2021	6,25440115	0,00000000	4,67517705	4,67517705	10,92957820
11/08/2021	3,21590987	0,00000000	5,14340117	5,14340117	8,35931104
25/08/2021	2,81024919	0,00000000	71,77505900	71,77505900	74,58530818
13/09/2021	3,54834216	0,00000000	2,95176239	2,95176239	6,50010455
27/09/2021	2,61504171	0,00000000	3,73313878	3,73313878	6,34818049
13/10/2021	2,99088623	0,00000000	82,55113721	82,55113721	85,54202344
26/10/2021	2,21342331	0,00000000	17,81517455	17,81517455	20,02859786
11/11/2021	2,68077731	0,00000000	67,32848126	67,32848126	70,00925857
25/11/2021	2,15864414	0,00000000	1,52465070	1,52465070	3,68329484
13/12/2021	2,79090095	0,00000000	11,27295228	11,27295228	14,06385323
27/12/2021	2,14559587	0,00000000	27,79449350	27,79449350	29,94008937

1º Emissão - Série 38

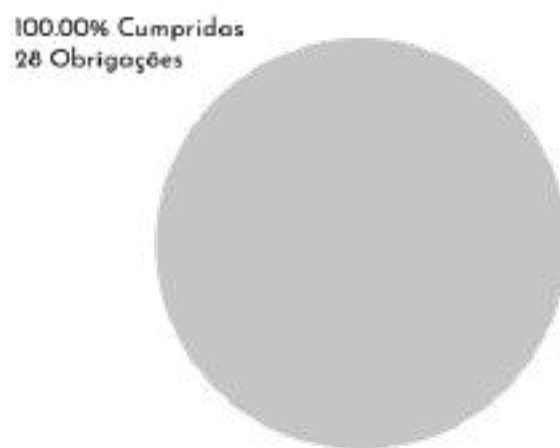
Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
26/05/2021	3,17246833	0,00000000	7,57478453	7,57478453	10,74725286
11/06/2021	3,36412051	0,00000000	37,52629198	37,52629198	40,89041249
25/06/2021	2,84302168	0,00000000	14,57381138	14,57381138	17,41683306
26/07/2021	6,25440115	0,00000000	4,67517704	4,67517704	10,92957819
11/08/2021	3,21590987	0,00000000	5,14340118	5,14340118	8,35931104
25/08/2021	2,81024919	0,00000000	71,77505900	71,77505900	74,58530818
13/09/2021	3,54834216	0,00000000	2,95176239	2,95176239	6,50010455
27/09/2021	2,61504171	0,00000000	3,73313878	3,73313878	6,34818049
13/10/2021	2,99088623	0,00000000	82,55113721	82,55113721	85,54202344
26/10/2021	2,21342331	0,00000000	17,81517455	17,81517455	20,02859786
11/11/2021	2,68077731	0,00000000	67,32848041	67,32848041	70,00925772
25/11/2021	2,15864415	0,00000000	1,52465069	1,52465069	3,68329484
13/12/2021	2,79090096	0,00000000	11,27295213	11,27295213	14,06385309
27/12/2021	2,14559587	0,00000000	27,79449314	27,79449314	29,94008901

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



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 - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202105](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202106](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202108](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202109](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202110](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202111](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202112](#)

 [CRI - 1E37-38S - REDCO - Relatório Mensal 202107](#)

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 - 1E37-38S - REDCO - 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

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Custos REDCO	Valor Inicial: R\$130.000,00	Valor em 31/12: R\$133.756,46
----------------------------------	--	---

Fundo constituído para fazer frente a determinados custos e/ou despesas incorridos pela REDCO PROPERTIES PARTICIPAÇÕES LTDA visando à implementação do Empreendimento, a ser composto (ou recomposto, conforme o caso) exclusivamente por meio de recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de novas vendas das unidades autônomas que dizem respeito aos Contratos Imobiliários, até atingir o volume mínimo de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo que referido valor deverá ser corrigido anualmente pela variação do IPCA. 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 Despesas	Valor Inicial: R\$238.276,74	Valor em 31/12: R\$159.006,56
------------------------------	--	---

Fundo constituído para para pagamento das Despesas Recorrentes e das Despesas Extraordinárias, no âmbito da Emissão, em montante equivalente a R\$238.276,74 (duzentos e trinta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos). 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 Obras	Valor Inicial: R\$33.000.000,00	Valor em 31/12: R\$ 0,00
---------------------------	---	------------------------------------

Fundo de Obras constituído para contribuir com a finalização das obras atinentes ao Empreendimento, no montante de R\$ 33.000.000,00. Foi apresentado relatório de vistoria de obra datado de 02.12.2021 informando a conclusão da obra, razão pela qual não há valores no fundo em 31.12.2021.

4#: Fundo de Reserva	Valor em 31/12: R\$684.818,37
-----------------------------	---

Fundo de Reserva no valor equivalente a uma parcela trimestral vincenda de Juros Remuneratórios (utilizando como projeção do IPCA, a média da variação mensal do IPCA dos últimos doze meses disponíveis contados da data de verificação) calculado pela Emissora, o qual será futuramente composto (ou recomposto, conforme o caso) exclusivamente por meio de recursos da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de novas vendas das unidades autônomas que dizem respeito aos Contratos Imobiliários. 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 5.5.1. do termo de securitização, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, segundo as regras estabelecidas no Termo de Aquisição e Endosso. Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de contratos de compra e venda, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem. 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: Alienação Fiduciária de Imóvel Glebas 8 e 9	Valor: R\$61.530.000,00	Porcentagem: 181,63%
--	-----------------------------------	--------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 40.482 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro - BA, conforme R. 06 da referida matrícula. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Seguro - BA, sob o nº 96215; Conforme cláusula 1.2 do contrato, foi dado o valor de R\$ 61.530.000,00 (sessenta e um milhões quinhentos e trinta mil reais) à garantia e não sofrerá atualização. Quando o saldo devedor dos CRI for menor ou igual a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), a garantia fiduciária sobre a gleba 8 será extinta. Nos termos da cláusula 5.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de: o somatório (i) do valor do fluxo de recebíveis remanescentes (a partir da verificação) decorrentes dos Direitos Creditórios (conforme definido no Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças celebrado na presente data - "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis") presentes referentes às unidades comercializadas, trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos Contratos de Compra e Venda e Contratos de Cessão, conforme aplicável; (ii) do valor dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) futuros referentes às unidades não comercializadas, considerando como precificação das referidas unidades o seu valor de mercado informado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), com aplicação de desconto equivalente a média de descontos aplicados sobre as vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, ou, no caso de não haver ao menos 3 (três) unidades vendidas no período de seis meses, será aplicado o desconto equivalente a média de descontos aplicados sobre as vendas realizadas nos 3 (três) meses precedentes ao período de 6 (seis) meses e, se não houver vendas, será aplicado o mesmo desconto utilizado na última verificação; e (iii) do valor de liquidação forçada dos Imóveis, conforme apurado em laudos de avaliação a serem elaborados por qualquer um dos Agentes de Avaliação (conforme abaixo definido) e atualizados na forma prevista na Cláusula 7.8.1 seja igual ou superior a 240% (duzentos e quarenta por cento) do saldo devedor dos CRI na última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, observada a possibilidade de reforço da garantia. Até data da elaboração deste relatório, o Agente Fiduciário não conseguiu afirmar se a apuração da Razão de Garantia atingiu o percentual mínimo, tendo em vista a indisponibilidade no envio das informações por parte da Emissora, as quais foram solicitadas à Emissora por meio de comunicação ou notificação, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos para análise.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Gleba 10	Valor: R\$39.110.000,00	Porcentagem: 115,45%
--	-----------------------------------	--------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 40.482 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro - BA, conforme R. 06 da referida matrícula. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Seguro - BA, sob o nº 96215; Conforme cláusula 1.3 do contrato, foi dado o valor de R\$ 39.110.000,00 (sessenta e um milhões quinhentos e trinta mil reais) à garantia e não sofrerá atualização. De acordo com a cláusula 1.2, A validade e eficácia da garantia fiduciária está suspensivamente condicionada, à hipótese de o componente hoteleiro referente ao Empreendimento Fasano (conforme abaixo definido) não ser efetivamente concluído até a data de 31 de janeiro de 2022, conforme determinado por meio dos Relatórios de Medição de Obras a serem elaborados pelo Agente de Avaliação Nos termos da cláusula 5.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de: o somatório (i) do valor do fluxo de recebíveis remanescentes (a partir da verificação) decorrentes dos Direitos Creditórios (conforme definido no Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças celebrado na presente data - "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis") presentes referentes às unidades comercializadas, trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos Contratos de Compra e Venda e Contratos de Cessão, conforme aplicável; (ii) do valor dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) futuros referentes às unidades não comercializadas, considerando como precificação das referidas unidades o seu valor de mercado informado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), com aplicação de desconto equivalente a média de descontos aplicados sobre as vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, ou, no caso de não haver ao menos 3 (três) unidades vendidas no período de seis meses, será aplicado o desconto equivalente a média de descontos aplicados sobre as vendas realizadas nos 3 (três) meses precedentes ao período de 6 (seis) meses e, se não houver vendas, será aplicado o mesmo desconto utilizado na última verificação; e (iii) do valor de liquidação forçada dos Imóveis, conforme apurado em laudos de avaliação a serem elaborados por qualquer um dos Agentes de Avaliação (conforme abaixo definido) e atualizados na forma prevista na Cláusula 7.8.1 seja igual ou superior a 240% (duzentos e quarenta por cento) do saldo devedor dos CRI na última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, observada a possibilidade de reforço da garantia. Até data da elaboração deste relatório, o Agente Fiduciário não conseguiu afirmar se a apuração da Razão de Garantia atingiu o percentual mínimo, tendo em vista a indisponibilidade no envio das informações por parte da Emissora, as quais foram solicitadas à Emissora por meio de comunicação ou notificação, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos para análise.

3ª Garantia: Cessão Fiduciária de Recebíveis

Valor:
R\$71.479.533,98

Porcentagem: 211%

Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos de quaisquer comercializações das futuras unidades do empreendimento residencial e hoteleiro de alto padrão operado sob a bandeira rede hoteleira Fasano, descritos no Anexo II do contrato, celebrados ou a serem celebrados, por meio de (1) instrumento(s) de compromisso de compra e venda entre a Bahia Beach e determinados compradores; e/ou (2) instrumento(s) de cessão onerosa de direitos e obrigações decorrentes de contratos celebrados entre a REDCO e terceiros. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Seguro - BA, sob o nº 9859; (ii) registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 9.063.248; (iii) Confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. De acordo com o relatório encaminhado pelo emissor, o valor atualizado dos direitos creditórios cedidos é de R\$ 71.479.533,98. Nos termos da cláusula 8.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de: o somatório (i) do valor do fluxo de recebíveis remanescentes (a partir da verificação) decorrentes dos Direitos Creditórios (conforme definido no Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças celebrado na presente data - "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis") presentes referentes às unidades comercializadas, trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos Contratos de Compra e Venda e Contratos de Cessão, conforme aplicável; (ii) do valor dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) futuros referentes às unidades não comercializadas, considerando como precificação das referidas unidades o seu valor de mercado informado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), com aplicação de desconto equivalente a média de descontos aplicados sobre as vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, ou, no caso de não haver ao menos 3 (três) unidades vendidas no período de seis meses, será aplicado o desconto equivalente a média de descontos aplicados sobre as vendas realizadas nos 3 (três) meses precedentes ao período de 6 (seis) meses e, se não houver vendas, será aplicado o mesmo desconto utilizado na última verificação; e (iii) do valor de liquidação forçada dos imóveis objeto de alienação fiduciária, nos termos dos "Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" celebrados nesta data entre as Fiduciantes e a Fiduciária ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"), seja igual ou superior a 240% (duzentos e quarenta por cento) do saldo devedor dos CRI na última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, observada a possibilidade de reforço da garantia. Até data da elaboração deste relatório, o Agente Fiduciário não conseguiu afirmar se a apuração da Razão de Garantia atingiu o percentual mínimo, tendo em vista a indisponibilidade no envio das informações por parte da Emissora, as quais foram solicitadas à Emissora por meio de comunicação ou notificação, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos para análise.

4ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	------------------------	------------------------

Cessão fiduciária (a) todos os direitos emergentes dos, e/ou relacionados com os, Contratos Imobiliários, incluindo os direitos de propriedade e de promitente vendedor dos imóveis deles objeto; e (b) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, decorrentes dos Contratos Imobiliários e que possam ser objeto de cessão fiduciária. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Seguro - BA, sob o nº 9861; (ii) registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 9.063.325; (iii) Confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

5ª Garantia: Fiança	Valor: R\$62.770.068,00	Porcentagem: 185,29%
----------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Fiança prestada por BAHIA BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E HOTELARIA S.A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.157.314/0001-41, formalizada nos termos do Termo de Aquisição e Endosso e Outras Avenças, datado de 06/05/2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Porto Seguro - BA, sob o nº 9860; (ii) registro do referido contrato no 3º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo-SP, sob o nº9.064.342. O valor atribuído a esta garantia considera o patrimônio líquido do fiador, conforme última informação patrimonial disponibilizada pelo fiador ao Agente Fiduciário, do exercício encerrado em 31/12/2021 Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$234.889.601,98	693,39%	R\$33.875.157,71

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, Cessão Fiduciária

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

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 + 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 pistaosul | 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	-

Fragani | 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	-

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	-