

**Ourinvest Securitizadora S.A.
Patrimônios Separados das 17^a,
18^a e 19^a Séries da 1^a Emissão –
IFs nº 19E0966783, nº
19E0966784 e nº 19E0966785**

Demonstrações financeiras

Em 30 setembro de 2021

Com relatório dos auditores independentes

Ourinvest Securitizadora S.A.

**Patrimônios Separados das 17^a, 18^a e 19^a Séries da 1^a Emissão – IFs
nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785**

Demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À

Administradora e aos investidores dos

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras dos **Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785 (“Patrimônios Separados”)**, administrados pela **Ourinvest Securitizadora S.A. (“Securitizadora” ou “Emissora”)**, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de setembro de 2021, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa 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 para o exercício findo em 30 de setembro de 2021 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97 e consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2009 e alterações, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, foram preparadas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do art. 25-A da Instrução CVM nº 480/2009 e alterações, que requerem que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta separadamente. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*‘impairment’*) dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 3.4 e nº 5)

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelos Patrimônios Separados é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como por exemplo, histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável.

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o nível de provisionamento de perdas por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2021.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelos Patrimônios Separados em 30 de setembro de 2021 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônios Separados. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2021.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 600/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de dezembro de 2021.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Balanços patrimoniais vinculados aos Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

Ativo				Passivo			
	Nota	30/09/2021	30/09/2020		Nota	30/09/2021	30/09/2020
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	1.095	868	Certificado de recebíveis - CRI 17ª Série	6	2.320	3.948
Direitos creditórios	5	3.451	4.944	Certificado de recebíveis - CRI 18ª Série	6	322	307
		-----	-----	Certificado de recebíveis - CRI 19ª Série	6	809	689
		4.546	5.812	Fundo de despesas	-	54	52
				Valores a pagar	7	1.041	816
						-----	-----
						4.546	5.812
Não circulante				Não circulante			
Direitos creditórios	5	26.242	32.543	Certificado de recebíveis - CRI 17ª Série	6	18.041	25.989
		-----	-----	Certificado de recebíveis - CRI 18ª Série	6	2.336	2.019
		26.242	32.543	Certificado de recebíveis - CRI 19ª Série	6	5.865	4.535
						-----	-----
						26.242	32.543
Total do ativo		-----	-----	Total do passivo		-----	-----
		30.788	38.355			30.788	38.355

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstração dos resultados vinculados aos Patrimônios Separados da 17^a, da 18^a e da 19^a Séries da 1^a Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785 Exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Resultado operacional			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	10	12.563	7.859
Despesa financeira de atualização do CRI	10	(12.563)	(7.859)
Despesas de manutenção	-	(335)	(127)
Lucro operacional bruto		(335)	4.817
 Receitas financeiras			
Resultado de aplicações financeiras	10	13	16
 Outras despesas operacionais			32.543
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	-	(13)	(16)
		----- -	----- -
 Resultados dos exercícios		----- (335)	----- 4.817

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa vinculados aos Patrimônios Separados da 17^a, da 18^a e da 19^a Séries da 1^a Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785 Exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Atividades operacionais		
Recebimento de direitos creditórios	20.738	16.316
Rendimento de aplicação financeira	13	16
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>20.751</u>	<u>16.332</u>
Atividades de financiamentos		
Amortizações	(20.190)	(16.219)
Despesas	(334)	(358)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(20.524)</u>	<u>(16.577)</u>
Saldo líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>227</u>	<u>(245)</u>
No início do exercício	868	1.113
No final do exercício	1.095	868
Saldo líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>227</u>	<u>(245)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Ourinvest Securitizadora S.A. (“Securitizadora” ou “Emissora”)** é uma sociedade securitizadora de direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários dedicada à aquisição, securitização, emissão, negociação e prestação de serviços relacionados a gestão de recebíveis destas mesmas naturezas que sejam passíveis de securitização.

Constituída em 30 de junho de 2010, sob a forma de sociedade limitada com nome de ARP Participações Ltda., através de ata de reunião dos sócios realizada em 05 de agosto de 2010, foi transformada em sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado e teve a sua razão social alterada para Brasil Agrosec Companhia Securitizadora. Em 22 de janeiro de 2016, a denominação social foi alterada para Ourinvest Securitizadora S.A.

A Emissora tem por objeto social:

- a) Aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei nº11.076/04 e suas eventuais alterações posteriores, com a consequente emissão para colocação no mercado de capitais dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e do Agronegócio (CRAs);
- b) A realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, aí incluídas e sem limitação, a administração, alienação e a recuperação dos direitos creditórios adquiridos; e
- c) A realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos de sua carteira de direitos creditórios e créditos do agronegócio.

No desempenho do seu objeto social e na condição de emissora de recebíveis imobiliários e do agronegócio, em cumprimento ao disposto do art. 12 da Lei nº9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Instrução CVM 600, de 01 de agosto de 2018, a Ourinvest Securitizadora S.A. constituiu os Patrimônios Separados, aos quais se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas aos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas aos Patrimônios Separados citados:

- i) Datas de início e término da emissão: 15/05/2019 a 07/10/2033;
- ii) Sumário das operações efetuadas: Emissão com lastro em CCLs. Garantia dada por alienação fiduciária de imóveis residenciais;
- iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

- iv) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão; e
- v) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Garantia dada por alienação fiduciária de imóveis residenciais.

1.1. Impactos da pandemia Covid-19

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada Covid-19 (CoronaVírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. No Brasil, alguns Estados e Municípios adotaram medidas a fim de tentar controlar o surto, restringindo o fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento de comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

Essas medidas foram adotadas com o intuito de impedir ou retardar a propagação da doença. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, bem como, na redução de consumo.

Mesmo diante deste cenário, a Emissora não identificou impactos significativos relacionados aos efeitos da pandemia.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Emissora em 17 de dezembro de 2021.

2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados foram preparadas e estão sendo apresentadas em cumprimento a Instrução nº 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) e atendem aos requisitos específicos estipulados na referida instrução.

As demonstrações financeiras são preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são preparadas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração dos Patrimônios Separados declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração dos Patrimônios Separados na sua gestão.

2.3. Moeda funcional

As demonstrações contábeis são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que os Patrimônios Separados operam). Ao definir a moeda funcional dos Patrimônios Separados a Securitizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis de 30 de setembro de 2021 e de 2020 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação dos Patrimônios Separados. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a preparação dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

a) Receita de intermediação financeira

Composta pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros poderão ser efetivamente auferidos; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

b) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente a emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3. Instrumentos financeiros**a) Ativos financeiros não derivativos**

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado aos Patrimônios Separados, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR): Representados por aplicações financeiras, que compõem o saldo de caixa e equivalente de caixa, e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o conhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados como VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais gerem, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, por intermédio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b) Passivos financeiros não derivativos

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelos Patrimônios Separados. São inicialmente reconhecidos a valor justo e no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros dos Patrimônios Separados incluem contas a pagar. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")

a) Ativos financeiros

Os Patrimônios Separados reconhecem provisões para perdas por redução ao valor recuperável sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas por redução ao valor recuperável, os Patrimônios Separados considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica dos Patrimônios Separados, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

Os Patrimônios Separados consideram um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma).

b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável

As perdas por redução ao valor recuperável são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas por redução ao valor recuperável são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa, ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos aos Patrimônios Separados de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que os Patrimônios Separados esperam receber.

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e os Patrimônios Separados objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo dos Patrimônios Separados. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

Com relação as garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("*fiança*"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")--Continuação

b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável--Continuação

Com relação as obrigações dos Patrimônios Separados: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

3.5. Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros dos Patrimônios Separados é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.6. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor dos Patrimônios Separados e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando os Patrimônios Separados possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.8. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.9. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC****Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes**

A Emissora não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes.	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual.	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato.	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade e IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.	01/01/2022

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha relevância sobre as demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2021	30/09/2020
Aplicações financeiras	1.095	868
	1.095	868

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020, as aplicações financeiras referem-se a títulos privados de renda fixa (CDBs) e fundos de investimento DI sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Direitos creditórios

Os direitos creditórios estão assim apresentados:

	30/09/2021	30/09/2020
Carteira de recebíveis imobiliários - CRI 17ª Série	20.529	29.937
Carteira de recebíveis imobiliários - CRI 18ª Série	2.659	2.326
Carteira de recebíveis imobiliários - CRI 19ª Série	6.674	5.224
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(169)	-
	29.693	37.487
Circulante	3.451	4.944
Não circulante	26.242	32.543

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Direitos creditórios--Continuação**a) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas (se aplicável):**

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	30/09/2021	30/09/2020
De 181 a 365 dias	3.451	4.944
Acima de 365 dias	26.242	32.543
Total	29.693	37.487

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020 os Patrimônios Separados não tinham saldo inadimplente dentre os seus direitos creditórios.

b) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação dos devedores e avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, há provisão constituída para os ativos vinculados aos Patrimônios Separados nos exercícios findos em 30 de setembro de 2021, no montante de MR\$ 169 (não houve necessidade de constituição de provisão para o exercício findo de 30 de setembro de 2020).

c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia dada por aval, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis de produção agrícola.

d) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e levam em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez dos Patrimônios Separados.

e) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Nos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 ocorreram eventos de amortização extraordinária em decorrência da antecipação de recebíveis. Conforme definido no termo de securitização, estes recebimentos foram utilizados para amortização do CRI Sênior.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Direitos creditórios--Continuação**f) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios
descrição dos direitos creditórios adquiridos**

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

g) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

h) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRIs em circulação, salvo quando o Termo de Securitização da operação indicar quórum específico para uma ou mais deliberações.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	30/09/2021	30/09/2020
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI 17ª Série	20.361	29.937
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI 18ª Série	2.658	2.326
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI 19ª Série	6.674	5.224
	29.693	37.487
Circulante	3.451	4.944
Não circulante	26.242	32.543

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Certificado de recebíveis – CRI--Continuação

Informações relativas aos Patrimônios Separados CRI 17ª, 18ª e 19ª Séries:

Data de Emissão:	15/05/2019
Data de Vencimento:	07/10/2033
Sumário:	Emissão com lastro em carteira de recebíveis imobiliários. Garantia dada por alienação fiduciária de imóveis residenciais.
Volume Emitido:	R\$ 40.117.600,00 para uma quantidade de 5.000 papéis.
Quantidade integralizada:	5.000
Subordinação:	Mezanino e Júnior
Remuneração:	Sênior: 6,68% ao ano + IGP-M; Mezanino: 10,00% ao ano + IGP-M; Júnior: 15,0% ao ano + IGP-M *

(*) Taxa originalmente de 20,0% ao ano + IGP-M alterada na 1ª Assembleia Geral Extraordinária, realizada em segunda convocação no dia 25/06/2021.

7. Valores a pagar

Nesta conta estão registrados valores arrecadados com os recebíveis imobiliários que compõem o lastro da operação. Estes valores serão utilizados para o pagamento de despesas de manutenção da operação e os compromissos existentes com os investidores.

	30/09/2021	30/09/2020
Valores a pagar	1.041	816

8. Instrumentos financeiros

Os Patrimônios Separados participam das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	30/09/2021
Ativos financeiros	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	1.095
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	29.693
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	29.693

	30/09/2020
Ativos financeiros	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	868
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	37.487
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	37.487

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Contingências

Os Patrimônios Separados são parte em ações cíveis classificados com probabilidade de perda possível, de natureza revisional de contratos de compra e venda de imóvel que compõem o lastro das operações.

Quant.	R\$ - Saldo devedor	Coobrigados	R\$ - Saldo coobrigado	R\$ - Risco próprio
12	4.223	4	1.558	2.665

Destes 12 contratos, 6 estão em dia ou o devedor está fazendo depósito em juízo integral ou parcial das parcelas. Em 2 processos o crédito foi recomprado pelo cedente coobrigado, onde aguardamos a exclusão do polo passivo das lides.

Embora as ações visem basicamente sobre alterações na forma de capitalização dos juros, aplicação de indexador, evolução de saldo devedor e outras questões contratuais de apuração de valores a pagar, a ausência de histórico representativo de decisões judiciais para os Patrimônios Separados, dificulta a mensuração com relativa segurança de quais seriam as reais probabilidades de perdas. Outro fator de insegurança com relação ao preparo de previsões consistentes, é a definição de qual momento o juízo pode definir um recálculo do contrato, caso haja uma situação de perda do processo.

10. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas.

Descrição	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras		
Receitas de aplicações financeiras	13	16
Receita de juros s/carteira de crédito	12.563	7.859
Total das receitas financeiras	12.576	7.875
Despesas financeiras		
Despesa de Juros s/emissões CRI	(12.563)	(7.859)
Total das despesas financeiras	(12.563)	(7.859)
Resultado financeiro	13	16

11. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

Ourinvest Securitizadora S.A.

Patrimônios Separados das 17ª, 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 19E0966783, nº 19E0966784 e nº 19E0966785

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Relação dos principais prestadores de serviço, sua forma de remuneração e as despesas

Para o cumprimento das obrigações relacionadas a emissão, os Patrimônios Separados contam com prestadores de serviços. Relacionamos a seguir as empresas, bem como, a forma de remuneração:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	R\$ – Despesas incorridas
Administração dos Patrimônios Separados	Ourinvest Securitizadora S.A	Pagamento Mensal	73
Serviços Fiduciários	Vórtx DTVM S.A	Parcelas Mensais e Anuais	43
Assessoria Jurídica em Cobrança	Corrêa, Ongaro e Sano Advogados Associados	Pagamento por evento processual	12
Administração de recebíveis	Habix Gestão de Negócios e Serviços Ltda.	Pagamento mensal proporcional a quantidade de contratos da carteira	35
Seguro MIP e DFI	Zurich Minas Brasil SA	Pagamento mensal proporcional a quantidade de contratos da carteira	118

13. Relação com auditores

Informamos que a empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras, a Baker Tilly Auditores Independentes não prestou no exercício de 2021 e de 2020 outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

14. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 30 de setembro de 2021.
