

2019

Relatório Anual
Agente Fiduciário

Certificados de Recebíveis Imobiliários

17ª até 19ª Série da 1ª Emissão
OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM nº 583/16") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2019. Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortex.com.br, e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento. Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

São Paulo, 26 de Maio de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	12.320.349/0001-90
Diretor de relação com investidores	José Eduardo Queiroz De Freitas
CNPJ do auditor	18.596.945/0001-83
Auditor independente	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

1.2 Dados da emissão

Série 17

IF	19E0966783
ISIN	-
PU de emissão	R\$8.023,52
Quantidade emitida	5.000
Volume emitido	R\$40.117.600,00
Remuneração	IGPM + 6,6800%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/05/2019
Data vencimento	07/10/2033
Distribuição	ICVM 476

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	15/05/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Venda e Compra

Série 18

IF	19E0966784
ISIN	-
PU de emissão	R\$2.359,86
Quantidade emitida	1.000
Volume emitido	R\$2.359.860,00
Remuneração	IGPM + 10,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/05/2019
Data vencimento	07/10/2033
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal

Data da primeira integralização	15/05/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Venda e Compra

Série 19

IF	19E0966785
ISIN	-
PU de emissão	R\$4.719,72
Quantidade emitida	1.000
Volume emitido	R\$4.719.720,00
Remuneração	IGPM + 20,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/05/2019
Data vencimento	07/10/2023
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	15/05/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização

Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Venda e Compra

1.3 Principais contratos e partes

Cessão crédito

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	36.113.876/0001-91
Cedente	OURINVEST REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO	29.603.957/0001-04
Cessionario	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

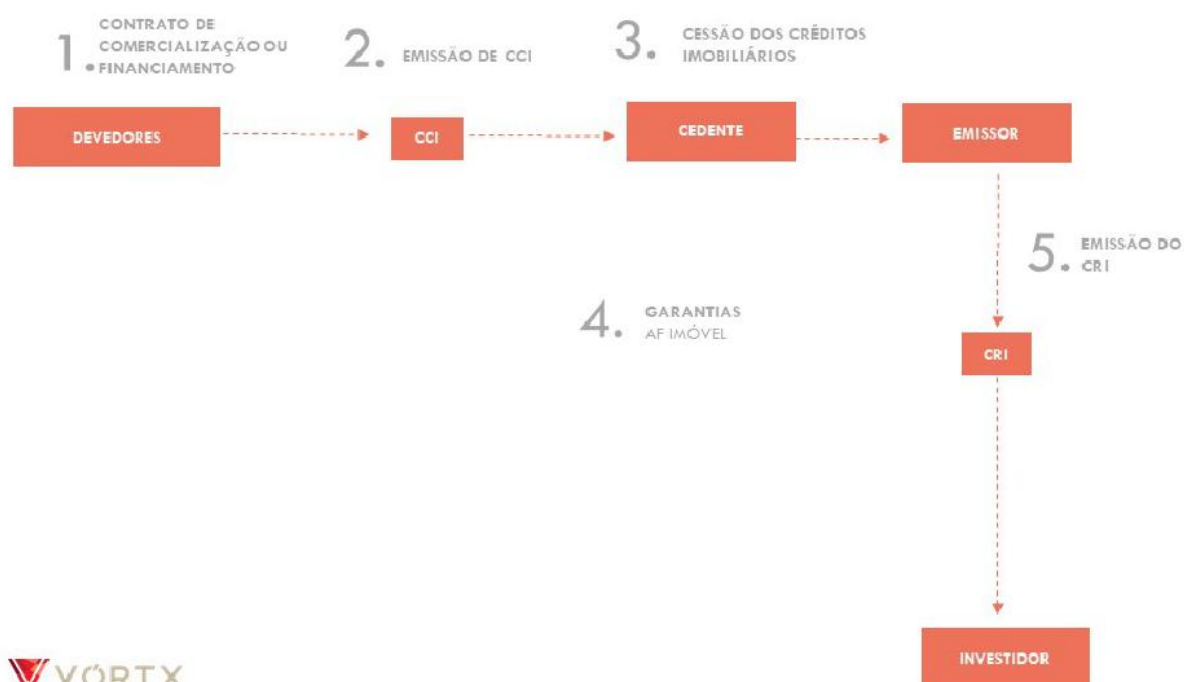
Ts

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	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
Securitizadora	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2019

Série 17

IF	19E0966783
Emitida:	5.000
Em circulação:	5.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$36.438.150,06

Série 18

IF	19E0966784
Emitida:	1.000
Em circulação:	1.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$2.300.693,88

Série 19

IF	19E0966785
Emitida:	1.000
Em circulação:	1.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$4.715.919,01

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 17

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
06/09/2019	42,53577689	126,30858106	168,84435794
06/10/2019	41,57419198	166,42393427	207,99812625
06/11/2019	40,67276554	165,54957891	206,22234446
06/12/2019	40,04680564	173,20899132	213,25579696
06/07/2019	43,99701245	185,96018529	229,95719774
06/08/2019	43,33413526	178,81798978	222,15212504

1ª Emissão - Série 18

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
06/07/2019	19,13228149	31,43550930	50,56779079
06/08/2019	19,03176710	24,32748887	43,35925597
06/09/2019	18,91239556	22,54790417	41,46029973
06/10/2019	18,60766848	21,59189034	40,19955882
06/11/2019	18,43449031	21,53426918	39,96875948
06/12/2019	18,38606027	25,22447553	43,61053580

1ª Emissão - Série 19

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
06/07/2019	73,84275053	42,28371398	116,12646451
06/08/2019	73,77749870	30,93202499	104,70952369
06/09/2019	73,59431372	32,51788481	106,11219853
06/10/2019	72,60900461	43,88467528	116,49367989
06/11/2019	71,93324586	31,47129723	103,40454310
06/12/2019	71,93378706	51,40319230	123,33697937

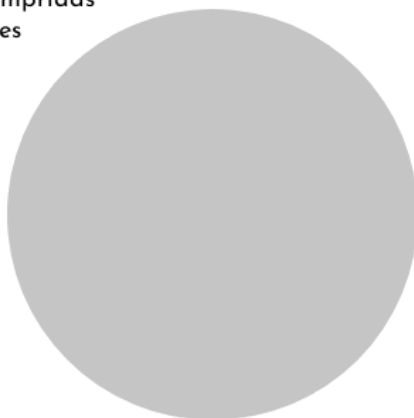
2. Fatos relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
9 Obrigações



4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	18.596.945/0001-83

 [DF 2019 - Ourinvest Securitizadora.pdf](#)

Observação

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

"Examinamos as demonstrações financeiras da Ourinvest Securitizadora S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, 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 2019, 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 - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201905.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201906.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201907.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201908.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201909.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201910.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201911.pdf](#)

 [CRI - 1E17-19S - TCMB - Relatório Mensal 201912.pdf](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através do relatório de gestão, fornecido mensalmente, 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.

5. Informações societárias do emissor

5.1 Informações societárias

 [AGE 30.07.2018 \(Eleição CA e Estatuto Consolidado\).pdf](#)

 [RCA 14.10.2019 \(Eleição Diretoria\).pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 30 de Julho de 2018 (Eleição do Conselho de Administração e Estatuto Social Consolidado). Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 14 de Outubro de 2019 (Eleição Diretoria) 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.pdf](#)

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

2.2. Pagamento do Valor da Cessão: Os Créditos imobiliários foram adquiridos pela Emissora a partir da implementação das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, com: (a) recursos recebidos pela Emissora com a integralização dos CRI no mercado primário; e (b) a dação em pagamento dos CRI Juniores para o Cedente.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

1ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Carvalho Hosken objetos dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Carvalho Hosken, outorgadas pelos Clientes em favor do Grupo Carvalho Hosken, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Carvalho Hosken, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Carvalho Hosken, sendo que a atual credora é a Emissora, por força de emissão de CCI com garantia real que foi cedida à Emissora.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Helbor objetos dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Helbor, outorgadas pelos Clientes em favor do Grupo Helbor, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Helbor, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Helbor, sendo que a atual credora é a Emissora, por força de emissão de CCI com garantia real que foi cedida à Emissora.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Fibra objetos dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Fibra, outorgadas pelos Clientes em favor do Grupo Fibra, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Fibra, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Fibra, sendo que a atual credora é a Emissora, por força de emissão de CCI com garantia real que foi cedida à Emissora.

4ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

As alienações fiduciárias dos Imóveis Grupo Setin objetos dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Setin, outorgadas pelos Clientes em favor do Grupo Setin, em garantia do pagamento do saldo devedor da comercialização a prazo, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Setin, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos de Comercialização de Unidades Grupo Setin, sendo que a atual credora é a Emissora, por força de emissão de CCI com garantia real que foi cedida à Emissora.

5ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Alienação Fiduciária dos Imóveis CHB, conforme definido no Termo de Securitização, objeto dos Contratos de Financiamento, outorgadas pelos Clientes em favor da CHB, em garantia do pagamento ao saldo devedor do financiamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Contratos de Financiamento, pelos Clientes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Contratos de Financiamento, sendo que a atual credora é a Emissora, por força de emissão de CCI com garantia real que foi cedida à Emissora.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$ 0.00	0%	R\$43.454.762,95

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. 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 (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (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

14. Outras emissões

Wtc | 1ª Emissão 5ª Série

Tipo	CRI
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	17D0073654
Volume emitido	R\$150.059.480,00
Quantidade	11.300
Remuneração	IGPM + 7,50%
Data de emissão	04/04/2017
Data de vencimento	21/03/2032
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva

Wtc | 1ª Emissão 6ª Série

Tipo	CRI
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	-
Volume emitido	R\$150.059.480,00
Quantidade	11.300
Remuneração	IGPM + 7,50%
Data de emissão	04/04/2017
Data de vencimento	21/03/2032
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva

Tecnisa iv | 1ª Emissão 11ª Série

Tipo	CRI
Emissor	OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
IF	17K0188743
Volume emitido	R\$90.000.000,00
Quantidade	1.800
Remuneração	CDI + 2,30%
Data de emissão	22/11/2017
Data de vencimento	25/05/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessao Fiduciaria

Even | 1ª Emissão 12ª Série

Tipo	CRI
Emissor	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	Adimplente
Garantias	AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Cessao Fiduciaria

Dengo | 1ª Emissão 14ª Série

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

Hbc | 1ª Emissão 15ª Série

Tipo	CRI
Emissor	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
Emissor	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
Emissor	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

Tecnisa v | 1ª Emissão 20ª Série

Tipo	CRI
Emissor	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
Emissor	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
Emissor	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	-