

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 12.320.349/0001-90
NIRE 35300383311

**ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 27ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 03 DE MARÇO DE 2022

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 03 de março de 2022, às 15:00 horas, na sede da Ourinvest Securitizadora S.A., qual seja Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, sendo que, observando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e do Ministério da Saúde acerca do distanciamento social, tendo em vista o aumento no número de casos do vírus denominado COVID-19 na cidade de São Paulo, a presente *quinta assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 27ª série da 1ª emissão da Ourinvest Securitizadora S.A. (“5ª AGT”)* foi realizada em primeira convocação, de modo virtual, por meio de vídeo conferência gravada, inclusive para fins de voto, pelo sistema eletrônico denominado “Microsoft Teams”, administrado pela Emissora, sendo certo que o link de acesso à reunião foi disponibilizado por correio eletrônico aos Titulares de CRI que enviaram solicitação para priscila.salomao@ourinvest-re.com.br, conforme Instrução Normativa CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“IN CVM 625”).

MESA: Presidente: José Eduardo Queiroz de Freitas; Secretário: Julio Barioni Dacar.

PRESENÇA: Presentes: (i) representantes dos titulares e detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série da 1ª Emissão da **Ourinvest Securitizadora S.A.** (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissora”, respectivamente), representando 85,46 % dos CRI em circulação, conforme lista de presença anexa; (ii) representante da **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 (“Agente Fiduciário”); (iii) representantes da Emissora; e (iv) representantes dos Devedores.

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado em 08, 09 e 10 de fevereiro de 2022, no jornal Valor Econômico, páginas E3, E4 e E3, respectivamente, conforme disposto na cláusula 12.4. do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.*, celebrado em 04 de junho de 2020 (“Termo de Securitização”).

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a concessão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da realização da 5ª AGT, para reenquadramento da Razão de Garantia e do Percentual Mínimo de Vendas, sem que isso ocasione bloqueio do Valor Total Líquido – Demais Transferências, correspondente à liberação de recursos, ou ainda sem que seja declarado Vencimento Antecipado; (ii) a substituição do cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Alvo, nos

Documentos da Operação, pelo cronograma publicado no site da Emissora e disponível para análise dos Titulares; **(iii)** o adiantamento aos Devedores no valor equivalente a 3 parcelas mensais do Valor Total Líquido – Demais Transferências, para serem imediatamente aplicados nas obras dos Empreendimentos Alvo, sendo a primeira transferência realizada, em até 02 (dois) dias úteis da realização desta 5ª AGT, e as demais após a entrega mensal do Relatório de Medição de Obra. Serão considerados os valores previstos no novo cronograma físico-financeiro, objeto da deliberação do item (ii) da Ordem do Dia, para os meses de março, abril e maio de 2022, sem aplicação do mecanismo de compensação; **(iv)** reembolso aos Devedores de valores comprovadamente aplicados na obra, após a realização da compensação de adiantamentos passados; **(v)** a inclusão de compras de materiais no valor proporcional à obra executada, conforme medição; **(vi)** a não declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de processo de falência aberto contra a empresa Censi & Censi Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.599.006/0001-80, em tolerância a cláusula 8.1, alínea i, da CCB; **(vii)** aprovar constituição de garantia adicional de alienação fiduciária de imóveis (“Garantia Adicional”), sobre os imóveis devidamente descritos no site da Emissora e disponível para análise dos Titulares, sendo que em caso de venda dos imóveis designados como “Imóvel 2” e “Imóvel 3”, na descrição publicada, o valor total da venda será depositado na Conta do Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Obras; **(viii)** em aprovado o item (vi), tolerância de 180 (cento e oitenta) dias à cláusula 8.1, alínea k, da CCB, prorrogáveis por sucessivos períodos de 180 (cento e oitenta) dias, não havendo descumprimentos não sanados; e **(ix)** autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta 5ª AGT.

DELIBERAÇÕES: Inicialmente, os Titulares dos CRI declaram, neste ato, que inexistente qualquer tipo de situação que poderia ser configurada como conflito de interesses em relação à Emissora e demais partes signatárias dos Documentos da Operação.

O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos titulares dos CRI que encaminharam boletins de votos e/ou compareceram à 5ª AGT e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o presidente e o secretário, a presente 5ª AGT devidamente instalada.

A representante dos Devedores pediu a palavra, e solicitou uma alteração da proposta anteriormente feita por eles, objeto do item (iii) da Ordem do Dia. Foi solicitado que a primeira transferência a ser realizada, em até 02 (dois) dias úteis da realização desta 5ª AGT, seja no valor correspondente às liberações de março e abril de 2022, e na sequência, a liberação de maio de 2022, após a entrega mensal do Relatório de Medição de Obra referente a abril de 2022.

Após estas colocações, todos os Titulares dos CRI, presentes na 5ª AGT, assim deliberaram:

(a) Quanto ao item **(i) da Ordem do Dia**, foi **REJEITADA** a proposta inicial, **alternativamente aprovada** a concessão do prazo de 120 (cento e vinte dias), contados da presente data, para o reenquadramento da Razão de Garantia e Percentual Mínimo de Vendas, sem que isso ocasione

bloqueio do Valor Total Líquido – Demais Transferências, correspondente à liberação de recursos, e sem que seja declarado Vencimento Antecipado., Se dentro do referido período não ocorrer ao menos uma venda de unidade do Empreendimento Alvo Lumí e ao menos a venda de uma unidade do Empreendimento Alvo Pierre, , o valor do metro quadrado ofertado para a venda da próxima unidade do Empreendimento Alvo Lumí, deverá ser fixado em, no máximo R\$ 12.000,00 (doze mil reais), e do Empreendimento Alvo Pierre em, no máximo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

(b) Quanto ao item **(ii) da Ordem do Dia**, foi **APROVADA** a substituição do cronograma físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Alvo, nos Documentos da Operação, pelo cronograma publicado no site da Emissora e disponível para análise dos Titulares;

(c) A proposta dos itens **(iii), (iv) e (v) da Ordem do dia**, foram **REJEITADAS**, tanto a proposta inicial, que constou no Edital de Convocação, quanto a proposta alternativa apresentada pelos representantes dos Devedores, descrita acima. **Alternativamente os Titulares dos CRI deliberaram da seguinte forma:**

1. Liberar do Valor Total Líquido – Demais Transferências, correspondentes aos meses de março de abril, o valor correspondente à R\$ 1.254.311,90 (um milhão, duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e onze reais e noventa centavos) da seguinte forma: a) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a serem liberados para as Devedoras até a data de 07/03/2022, e (b) R\$ 954.311,90 (novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e onze reais e noventa centavos) a serem liberados após a comprovação do protocolo do instrumento de alienação fiduciária dos imóveis designados como “Imóvel 1” e “Imóvel 2”, na descrição publicada no site da Companhia, no âmbito do Edital de Convocação;
2. Condicionar que no âmbito da liberação correspondente aos meses de março e abril de 2022, tratada no item 1. acima, o correspondente Relatório de Medição de Obras possa considerar o montante de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) referente a compra de materiais, no cálculo de obra executada, e o valor restante sejam necessariamente aplicados para execução da obra. Reiterado que o cálculo será relacionado ao novo cronograma de obras aprovado no item (ii) da Ordem do Dia;
3. Liberar do Valor Total Líquido – Demais Transferências, correspondentes ao mês de maio, conforme valor previsto no cronograma físico-financeiro de obra após a comprovação do registro da alienação fiduciária de todos os imóveis definidos como Garantia Adicional no Edital de Convocação, melhor descritos no site da Companhia;
4. Condicionar que no âmbito da liberação correspondente ao mês de maio de 2022, tratada no item 3. acima, o correspondente Relatório de Medição de Obras possa considerar o montante de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) referente a compra de materiais, no cálculo de obra executada, e o restante sejam

necessariamente aplicados para execução da obra. Reiterado que o cálculo será relacionado ao novo cronograma de obras aprovado no item (ii) da Ordem do Dia;

5. Consignar que no âmbito da liberação correspondente ao mês de junho de 2022, o correspondente Relatório de Medição de Obras possa considerar o montante de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) referente a compra de materiais, no cálculo de obra executada, e o restante sejam necessariamente aplicados para execução da obra. Reiterado que o cálculo será relacionado ao novo cronograma de obras aprovado no item (ii) da Ordem do Dia; e
6. A partir da liberação correspondente ao mês de julho, o Relatório de Medição de Obras somente considerará em seu cálculo a obra efetivamente executada, e não mais materiais em estoque.

(d) Quanto ao item **(vi) da Ordem do dia**, foi **APROVADA** a não declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de processo de falência aberto contra a empresa Censi & Censi Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.599.006/0001-80, **consignado que** o referido processo deverá ser definitivamente arquivado até a data de 30/04/2022, sob pena de ser convocada nova assembleia de Titulares dos CRI, para deliberar a decretação de Vencimento Antecipado;

(e) Quanto ao item **(vii) da Ordem do Dia**, foi **APROVADA** a constituição de garantia adicional de alienação fiduciária de imóveis (“Garantia Adicional”), sobre os imóveis devidamente descritos no site da Emissora e disponível para análise dos Titulares, sendo que em caso de venda dos imóveis designados como “Imóvel 2” e “Imóvel 3”, na descrição publicada, o valor total da venda será depositado na Conta do Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Obras, **restando consignado que** as Devedoras deverão arcar com a contratação de assessor legal para a elaboração de todos os instrumentos necessários, bem como elaboração da Due Diligence dos imóveis, que deverá ser concluída no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura de cada instrumento de alienação fiduciária. Caso a Due Diligence dos imóveis não seja aprovada pela Securitizadora, será convocada nova assembleia de Titulares dos CRI, para deliberar eventual constituição de garantias adicionais, amortização extraordinária ou Vencimento Antecipado.

(f) A proposta do item **(viii) da Ordem do Dia** foi **REJEITADA**, **alternativamente os Titulares dos CRI deliberaram** alterar a Cláusula 8.1, alínea k, das CCB, que passará a vigorar da seguinte forma:

“protesto legítimo de títulos contra a Emitente e/ou contra quaisquer dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou se for o cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;”

(g) Quanto ao item **(ix) da Ordem do Dia**, os Titulares dos CRI **APROVARAM** a autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta 5ª AGT.

Quanto ao item (iii) da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram aprovar a nova proposta dos Devedores, da seguinte forma: Aprovar o adiantamento aos Devedores no valor equivalente a 3 parcelas mensais do Valor Total Líquido – Demais Transferências, para serem imediatamente aplicados nas obras dos Empreendimentos Alvo, sendo a primeira transferência realizada, em até 02 (dois) dias úteis da realização desta 5ª AGT, correspondente aos meses de março e abril, e a parcela correspondente ao mês de maio após a entrega do Relatório de Medição de Obra de abril de 2022. Serão considerados os valores previstos no novo cronograma físico-financeiro, objeto da deliberação do item (ii) da Ordem do Dia, para os meses de março, abril e maio de 2022, sem aplicação do mecanismo de compensação.

A Emissora e o Agente Fiduciário, analisando as procurações e instrumentos com cláusula mandato que lhe foram apresentadas para a análise e definição de quórum de instalação e de deliberação dessa 5ª AGT, receberam resposta positiva ao questionar os representantes dos Titulares de CRI indicados na lista de presença anexa a esta ata, se estes (i) asseguram que os poderes que lhes foram conferidos pelos Titulares de CRI para operar a gestão discricionária do *portfólio* de investimentos dos respectivos Titulares de CRI compreendem, também, a possibilidade de deliberação das matérias indicadas na ordem do dia, de acordo com os contratos de prestação de serviços de gestão do *portfólio* apresentados; (ii) ratificam, os representantes dos Titulares de CRI, a sua atuação em conformidade com o disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, em especial quanto aos seus artigos 13, inciso (I), 18, caput, incisos I e II e alíneas a) e b) e Seção I – Gestão de Riscos.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que os gestores e procuradores dos Titulares dos CRI, declararam, neste ato, que estão observando os seus regulamentos e/ou contratos de gestão, assim como não estão contrariando orientações expressas de seus investidores finais.

As deliberações e aprovações acima referidas foram adotadas considerando-se o melhor interesse dos investidores e levando-se em conta que eventual execução das garantias, neste momento de exceção, seria mais dispendioso em termos de custo e tempo para os investidores. Tais deliberações não poderão (i) ser interpretadas como uma renúncia dos Titulares dos CRI quanto ao cumprimento, pelos Devedores, de todas e quaisquer obrigações previstas nos documentos relacionados aos CRI, exceto se relacionado aos assuntos deliberados no presente ato; e (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares dos CRI, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado nos documentos relacionados aos CRI, exceto pelo deliberado na presente assembleia, nos exatos termos ora aprovados.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem

integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta 5ª AGT.

DEFINIÇÕES: Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos, encontram o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a cessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes.

José Eduardo Queiroz de Freitas Presidente	Julio Barioni Dacar Secretário

OURINVEST SECURITIZADORA S.A.

Por: José Eduardo Queiroz de Freitas
Cargo: Diretor

Por: Priscila Bianchi Salomão
Cargo: Analista sênior (Procuradora)

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Eduardo Ippolito
Cargo: Diretor

Por: César Queiroz Botelho
Cargo: Procurador

**SPE CENSI POA ARTUR ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
D SEVEN SOLEDADE EMPREENDIMENTOS LTDA.
FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.**

CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A.
CENSI PARTICIPAÇÕES LTDA.

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 27ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OURINVEST SECURITIZADORA S.A., REALIZADA
EM 03 DE MARÇO DE 2022