

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

1 - Contexto Econômico e Setorial: Segundo dados do IPEA, a economia brasileira acelerou seu crescimento a partir do 3º trimestre de 2019, mantendo tendência de elevação no 4º trimestre, superando grande parte das previsões. Para 2020, a Diretoria de Estudos e Políticas Macroeconômicas (Dima) da entidade projeta um crescimento do PIB em 2,3%. Apesar das estimativas para o setor industrial serem mais conservadoras há uma compensação por parte do setor agropecuario que deve crescer cerca de 3,8%. O consumo das famílias deve aumentar, porém, a inflação deve se manter estável em cerca de 4,0% ao ano, refletindo uma ocosidade dos fatores de produção que servirá para amortecer prováveis impactos decorrentes da inflação de demanda. O setor imobiliário foi um dos poucos setores econômicos que em 2019 apresentou uma recuperação consistente, tendo encerrado o ano de 2019 com crescimento de 2,0%, o que é o dobro do crescimento previsto para o PIB. Os sinais são claros e o contexto animador, se considerarmos que desde 2013 a construção civil não apresenta um crescimento superior ao PIB. Apesar da geração de empregos no Brasil ainda ser modesta (segundo dados do CAGED, em 2019 foram 309 mil postos de trabalho com carteira assinada), 13,0% das novas vagas tiveram origem na construção civil. Acredita-se que em 2020 o avanço da construção será o motor de crescimento para o país. A queda da taxa SELIC para um patamar de 4,4% ao ano e a manutenção da inflação

baixa, foram elementos importantes para fomentar e permitir a retomada dos negócios imobiliários. O custo de financiamento à produção de novas unidades incentivou a retomada de projetos antes colocados em espera. Do ponto de vista do crédito às famílias, novas pessoas passaram a acessar as linhas de financiamento habitacional. Além disso, as taxas de juros mais baixas tornaram os investimentos tradicionais em renda fixa menos atrativos, abrindo espaço para os fundos imobiliários e para operações de securitização que viabilizam emissões de títulos no mercado de capitais, demandados por investidores que se sentem confortáveis com o risco do setor. Os bancos começaram a explorar mais as operações de home equity. A solidez da garantia, a manutenção de uma economia com sinais favoráveis e a condição de execução extrajudicial dada pelo instituto da alienação fiduciária, tornam esta modalidade de financiamento um bom risco para o credor e uma boa opção de crédito para o tomador em termos de custo e prazo de pagamento. O setor agropecuario deverá contar com uma maior participação de financiamento privado para o ano de 2020. A estabilidade econômica deverá criar uma maior concorrência entre as instituições de crédito e as ótimas perspectivas de safra devem despertar a atenção para o agronegócio. A pecuária deverá liderar o crescimento, sendo acompanhada pela produção de grãos que se espera ser recorde em 2020. O mercado externo terá um papel importante para fomentar este crescimento,

porém o crescimento do consumo das famílias também terá a sua contribuição. **2 - Contexto Operacional:** Do ponto de vista de geração de negócios, 2019 foi um ano com um começo acanhado. Tanto os investidores quanto os tomadores mantiveram uma posição de cautela aguardando uma maior clareza dada pela evolução das primeiras medidas tomadas pelo novo Governo. A agenda de reformas econômicas, principalmente a Reforma da Previdência, traziam grande expectativa sobre a definição de quais seriam os riscos de longo prazo para o crescimento econômico. A medida que o Governo conseguiu avançar com a sua agenda política e econômica, a leitura de empresários e investidores foi otimista sobre as perspectivas econômicas. O movimento no mercado imobiliário começou a dar sinais sólidos e promissoras de aumento nas vendas e na retomada do lançamento de projetos. Desta forma, os investidores e o setor produtivo imobiliário, que aguardavam uma sinalização positiva, passaram a se reorganizar em torno de novas operações tanto no âmbito do setor bancário, quanto no âmbito do mercado de capitais. Acompanhando esta evolução, a Ourinvest Securitizadora realizou ao longo do ano de 2019 emissões que totalizaram mais de R\$ 575 milhões em operações de CR. Deste total, cerca de R\$ 300 milhões se concentraram no segundo trimestre do ano, caracterizando a consolidação de uma retomada de negócios. A queda das taxas de juros exigiu um realinhamento entre o prêmio desejado pelos investidores versus o custo

financeiro máximo que os tomadores se dispunham a pagar. O aquecimento do mercado imobiliário ajudou no recontorno deste novo ponto de equilíbrio promovendo a conversão de negócios e a geração de receitas para a securitizadora. A receita líquida do ano de 2019 totalizou R\$ 11.741 mil. Já as despesas acumuladas para o mesmo período somam R\$ 3.605 mil, demonstrando equilíbrio operacional. Se compararmos com a receita líquida de 2018 no valor de R\$ 6.682 mil e com as despesas operacionais em R\$ 4.383 mil, constatamos que enquanto a receita cresceu cerca de 75%, as despesas reduziram 18%, o que denota um consumo considerável aumento de eficiência operacional. Não há endividamento financeiro em decorrência da estratégia adotada pelos sócios em não haver dependência de capital de terceiros para manter o desenvolvimento do plano de negócios da Companhia. Os ativos fiduciários totalizaram R\$ 1.430 milhões, sem a ocorrência de eventos de inadimplência em suas séries. A Companhia inicia o ano de 2020 planejando investir em pessoas e recursos operacionais para aumentar a sua capacidade de prospecção e gestão de novos negócios. As emissões de novos CRs irão acompanhar o desenvolvimento previsto para o mercado e ações comerciais com foco no agronegócio irão buscar o aumento de participação neste segmento, considerando que a Securitizadora deve se posicionar como importante elo entre investidores e tomadores do setor agrícola.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

ATIVO	Nota	2019	2018
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	9.060	2.687
Dúvidas a receber	5	30	25
Outras contas a receber	6	1.440	140
Tributos a recuperar		10.530	2.852
Não circulante			
Imobilizado	7	253	278
Intangível	8	4	6
Direitos de uso em arrendamentos	9	916	-
		1.173	284
Total do ativo		11.703	3.136

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional: A Ourinvest Securitizadora S.A. ("Companhia") 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 direitos creditórios do agronegócio e imobiliários passíveis de securitização. Constituída em 30 de junho de 2010, sob a forma de Sociedade limitada com nome de ARP Participações Ltda. em 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 sua social alterada para Brasil Agrose: Companhia Securitizadora. Em AGE de 22 de janeiro de 2016 a denominação social foi alterada para Ourinvest Securitizadora S.A. A Companhia tem por objeto social: a) Aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei nº 11.076/04, e suas eventuais alterações posteriores com a consequente emissão de colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e do Agronegócio (CRAs) correspondentes no mercado financeiro e de capitais; b) A realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, a incluídas, sem limitação, a administração, alienação e a recuperação dos direitos creditórios por ela adquiridos; c) A realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos de sua carteira de direitos creditórios e créditos do agronegócio. Após a alteração de seu objeto social com a inclusão das atividades de securitização imobiliária, bem como outras soluções administrativas a Companhia já demonstra a retomada de seu lucro e a rentabilidade. **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras:** **2.1. Autorização:** A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 11 de fevereiro de 2020. **2.2. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base de mensuração** - as demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. **Moeda funcional e moeda de apresentação:** estas informações são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora. **Uso de estimativas e julgamentos:** as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas do CPC, as quais exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas. As estimativas e pressupostos, quando necessário, são revistas de uma maneira criteriosa. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados. As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

3. Resumo das principais políticas contábeis: As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras. **3.1. Aplicação do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando: i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; ii) É provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia. Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação. **3.2. Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, após os rendimentos auferidos até a data do balanço, que não superam o valor de mercado. As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado. **3.3. Ativo circulante:** São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **3.4. Imobilizado:** Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia. **3.5. Intangível:** Os ativos intangíveis compreendem os softwares adquiridos de terceiros, mensurados pelo custo total de aquisição deduzidos das despesas de amortização. **3.6. Passivos:** Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisões. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. **3.7. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias: (i) Custo amortizado, (ii) Valor justo por meio do resultado, (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente. Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte. **3.8. Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização. **3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa:** As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 - Demonstrações dos fluxos de caixa. **3.10. Demonstrações de Valor Adicionado (OVA):** A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (OVA) como parte do conjunto das informações contábeis intermediárias apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados. A DVA foi preparada segundo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado (OVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das demonstrações financeiras. **3.11. Resultado por ação:** Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

3.12. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019: Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 31 de dezembro de 2019.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos	379	6
Aplicações financeiras	8.681	2.681
	9.060	2.687

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa e sujeitas a um insignificante risco de liquidez financeira.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Circulante	Nota	2019	2018
Contas a pagar	11	1.007	-
Obrigações tributárias	12	2.268	493
Pessoal, encargos e benefícios sociais	13	163	143
Dividendos propostos	14	-	1.509
Arrendamentos a pagar	10	366	-
		3.804	2.144
Não circulante			
Arrendamentos a pagar	10	550	-
		550	-
Patrimônio líquido			
Capital social	15.1	827	827
Reserva de lucros	15.2	6.522	165
		7.349	992
		11.703	3.136

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Outras contas a receber

	31/12/2019	31/12/2018
Adiantamentos (salários, férias)	9	17
Adiantamento a fornecedores	-	8
Adiantamentos diversos	21	-
	30	25

6. Tributos a recuperar

	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras	-	56
Imposto de renda retido na fonte sobre faturamento	-	9
Contribuição social sobre lucro líquido (faturamento)	-	2
Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido recolhido por estimativa	1.367	-
Impostos a compensar	73	73
	1.440	140

7. Imobilizado

Descrição consolidada	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	2019	2018
Instalações	10%	181	(44)	137	155
Computadores e periféricos	20%	71	(40)	31	28
Móveis e utensílios administrativos	10%	109	(3)	76	87
Equipamentos de comunicação	22%	13	(4)	9	8
		374	(121)	253	278

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019
Instalações	181	-	-	181
Computadores e periféricos	56	15	-	71
Móveis e utensílios administrativos	109	-	-	109
Equipamentos de comunicação	11	2	-	13
	357	17	-	374

Depreciação acumulada

	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019
Instalações	(26)	(18)	-	(44)
Computadores e periféricos	(28)	(12)	-	(40)
Móveis e utensílios administrativos	(22)	(11)	-	(33)
Equipamentos de comunicação	(2)	(2)	-	(4)
	(78)	(43)	-	(121)

8. Intangível: Referem-se a investimentos no montante de R\$ 4 (R\$ 6 em 31 de dezembro de 2018), em desenvolvimento de software para operações de securitização.

9. Direitos de uso em arrendamentos

Adoção inicial em 01 de janeiro de 2019	1.282
(-) Amortização	(366)
	916

Saldo em 31 de dezembro de 2019: O direito de uso em arrendamentos da Companhia se refere ao contrato de aluguel de sua sede, localizada na Avenida Paulista nº 1.728, cuja a contratação foi de 60 meses, restando em sua adoção inicial 42 meses de contrato e 30 meses ao término do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

10. Arrendamentos a pagar

Adoção inicial IFRS 16	Atualizações	Pagamentos	31/12/2019
Contrato de aluguel	1.314	(376)	938
Ajuste a valor presente (AVP)	(31)	9	(22)
	357	17	374

O passivo de arrendamento se refere ao contrato de aluguel descrito na Nota Explicativa nº 9, ajustado a valor presente a uma taxa de 12% a.a.

11. Contas a pagar

	31/12/2019	31/12/2018
Recebimentos Cetip (a)	139	-
Adiantamento de receitas (b)	868	-
	1.007	-

(a) Referem-se aos recebimentos originados pela liquidação da Cetip que são transferidos para os patrimônios separados no mês subsequente; (b) Referem-se às receitas de gestão, transferidas para a Securitizadora, que são apropriadas e recebem mensalmente.

12. Obrigações tributárias

	31/12/2019	31/12/2018
ISS	166	99
PIS e COFINS	156	92
Outros impostos a recolher	1	1
IRPJ e CSLL sobre lucros	1.945	300
	2.268	492

13. Pessoal, encargos e benefícios sociais

	31/12/2019	31/12/2018
Provisão de férias e 13º salário	81	85
INSS a recolher	41	29
FGTS a recolher	7	4
IRRF sobre salários a recolher	34	25
	163	143

14. Dividendos propostos: Durante o exercício de 2019 ocorreram os pagamentos dos dividendos propostos nos montantes de R\$ 1.000 e R\$ 509, efetuados em 27 de fevereiro de 2019 e 29 de agosto de 2019, respectivamente, referente aos lucros auferidos no exercício de 2018.

15. Patrimônio líquido: **15.1. Capital social:** Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$ 827 (R\$ 827 em 31 de dezembro de 2018), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 826.755 ações ordinárias (827.755 ações em 31 de dezembro de 2018), sem valor nominal. **15.2. Reserva lucros:** **15.2.1. Reserva legal:** A reserva legal foi constituída até o limite de 20% do capital social, sendo R\$ 132 em 2017 e R\$ 33 em 2016. **15.2.2. Reserva de dividendos a distribuir:** Em 31 de dezembro de 2019 o lucro líquido do exercício foi destinado a reserva de dividendos a distribuir.

16. Instrumentos financeiros: A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais do balanço fiduciário, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como reduzir a exposição de riscos e de taxas de juros.

	31/12/2019	31/12/2018
Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado		
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras	8.681	2.681
(Nota Explicativa nº 4)	8.681	2.681

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.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	Nota	2019	2018
Receita operacional líquida	18	11.741	6.682
Lucro operacional bruto		11.741	6.682
Receitas/(despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	19	(3.605)	(4.383)
Resultado financeiro líquido		166	67
		(3.439)	(4.316)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		8.302	2.366
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	20	(1.945)	(539)
Lucro líquido do exercício		6.357	1.827
Quantidade total de ações		827	827
Por ação do capital social no exercício - R\$		7,69	2,21

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

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	2019	2018
Lucro líquido do exercício	6.357	1.827
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	6.357	1.827

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	Reserva de lucros		Lucro líquido do exercício	Total
	Capital social	Reserva legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2017	827	165	596	1.588
Lucro líquido do exercício	-	-	1.827	1.827
Distribuição de dividendos propostos	-	(596)	(1.827)	(2.423)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	827	165	-	992
Lucro líquido do exercício	-	-	6.357	6.357
Constituição de reservas	-	-	(6.357)	(6.357)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	827	165	6.357	7.349

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

17. Contingências: A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019. **18. Receitas:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia gerou receita líquida de R\$ 11.741 (R\$ 6.682 em 2018) relativa às emissões de CRA e CR.

19. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2019	31/12/2018
Despesa com consultoria	(477)	(1.072)
Despesa com salários e benefícios	(2	