



# Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário

Relatório gerencial - OIAG11

Dezembro/22

# Perfil do Fundo



O Ourinvest Innovation Fiagro Imobiliário (Fundo) foi constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objeto oportunidades de investimento em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA’s”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s) relacionados a imóveis rurais ou à cadeias produtivas agroindustriais e cotas de outros Fundos do setor agro (“Ativos-Alvo”).

**PÚBLICO ALVO:**  
Investidores em Geral

**DATA DE CONSTITUIÇÃO:**  
18/01/2022

**BENCHMARK:**  
CDI + 2% a.a.

**PRAZO:**  
Indeterminado

**ADMINISTRADOR:**  
Singulare CTVM S.A.

**GESTOR:**  
Fator ORE Asset Gestora de Recursos Ltda.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.:**  
1,10% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE:**  
20% do que exceder o Benchmark

**NÚMERO DE COTAS:**  
4.165.891

**CNPJ DO FUNDO:**  
41.218.352/0001-03

**CONTATO ADMINISTRADOR:**  
[middleoffice.fundos@singulare.com.br](mailto:middleoffice.fundos@singulare.com.br)

**SITE GESTOR:**  
[www.fatororeasset.com.br](http://www.fatororeasset.com.br)

**SITE DO FUNDO:**  
[Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário](#)

Para se cadastrar no Mailing do Fundo, clique no link acima e preencha os campos necessários.

# Destques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 0,16**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**18,6%**

DIVIDEND YIELD (12M):

**13,4%**

RETORNO NO MÊS:

**+2,5%**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,11**

NÚMERO DE COTISTAS:

**2.094**

VALOR DE MERCADO DA COTA:

**R\$ 10,30**

MARKET CAP:

**R\$ 42.908.677**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 9,87**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 41.126.010**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

**R\$ 36.246**

VOLUME NEGOCIADO:

**R\$ 797.409**

## NOTA DO GESTOR

Durante o mês de Dezembro, o Fundo vendeu 100% do CRA Alta e CRA Superbac em carteira e parte do CRA Paranatex, realizando ganho de capital. Os ganhos apurados nas vendas contribuíram para o resultado do mês, que somados aos rendimentos dos ativos em carteira totalizou R\$0,15 por cota.

Com os recursos provenientes de vendas de ativos, foram adquiridos outros 2 ativos: CRA Índigo e CRI De Santi<sup>1</sup> - mais informações sobre os ativos disponíveis a seguir nesta lâmina.

A alocação em ativos-alvo ficou em 98,8% do PL neste mês, em comparação a 99,5% no mês anterior.

O Fundo conta com aproximadamente R\$0,5MM em caixa.

No mês foram distribuídos R\$0,16 por cota. O Fundo possui R\$0,11 por cota em reserva.

<sup>1</sup>certificado de recebíveis imobiliários (CRI) relacionado a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais

# Resultado

## DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$0,15 por cota.

A composição da receita do mês ficou em 69% proveniente de CRAs, 18% de ganho de capital, 11% de Fiagro Direitos Creditórios e 2% de renda fixa.

	Dez-22	2022
<b>Receitas Totais</b>	<b>665.894</b>	<b>4.584.284</b>
CRA – juros/correção monetária	462.699	2.938.829
Cota de Fundos	73.778	577.792
Renda Fixa	12.189	646.410
Ganho de Capital	117.228	421.253
<b>Despesas Totais</b>	<b>(39.265)</b>	<b>(278.835)</b>
Taxa de Administração	(16.666)	(112.117)
Taxa de Gestão	(19.172)	(140.121)
Outras	(3.427)	(26.597)
<b>Resultado</b>	<b>626.629</b>	<b>4.305.449</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,15</b>	<b>1,03</b>
Reserva	39.914	(466.669)
<b>Rendimentos</b>	<b>666.543</b>	<b>3.838.780</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>0,16</b>	<b>0,92</b>

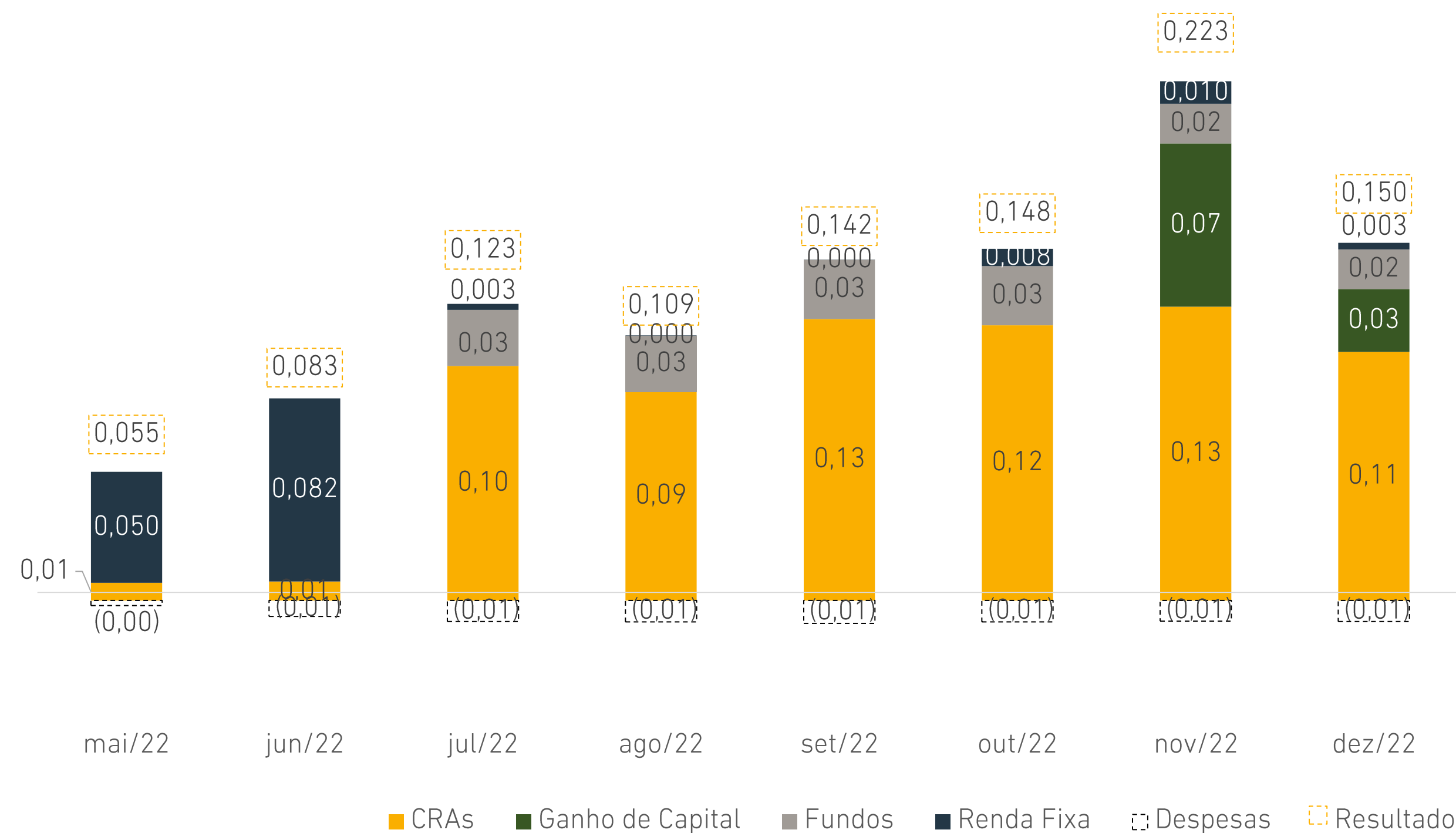
# Resultado

## Resultado Mensal por Cota



A média do resultado dos últimos 8 meses é de R\$0,13 por cota.

Nos últimos 8 meses, 64% da receita foi proveniente de CRAs em carteira, 9% de ganho de capital, 13% dos rendimentos do Fiagro Direitos Creditórios e 14% de renda fixa.



# Resultado

## Rendimentos



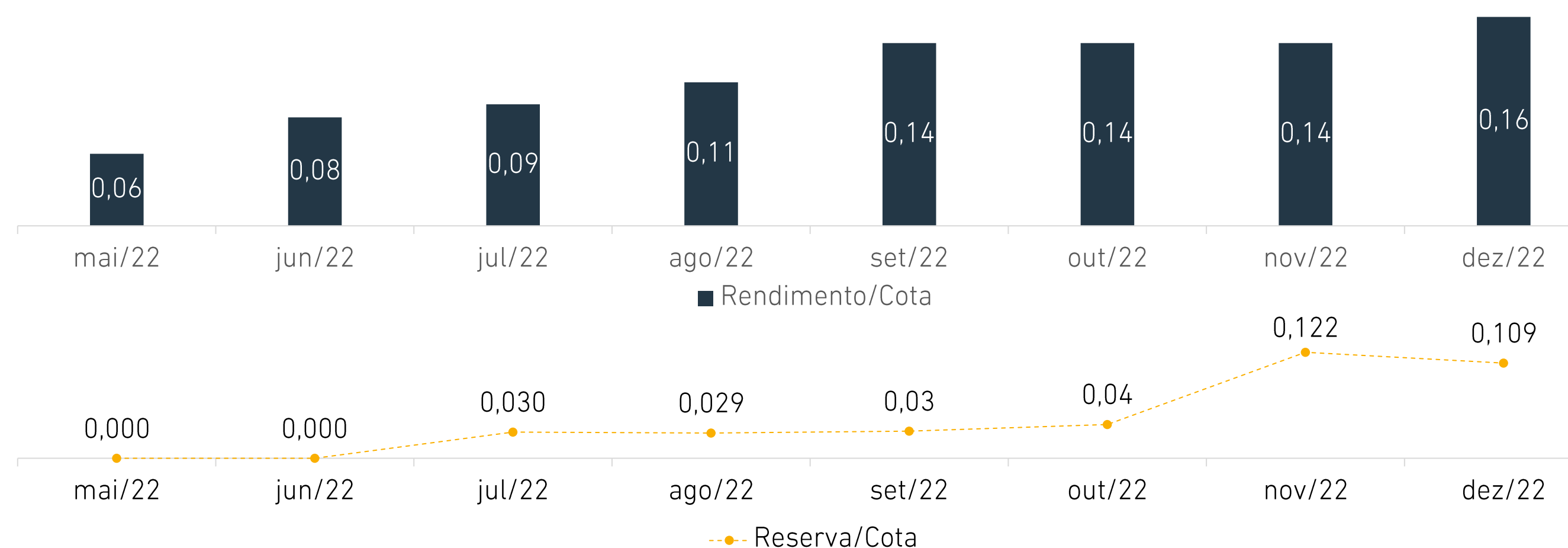
Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,16 por cota, representando um dividend yield de 18,6% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$10,30).

A reserva utilizada no mês foi de R\$0,01 por cota. O Fundo conta com uma reserva acumulada de R\$0,11 por cota.

### COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



### HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



# Mercado Secundário

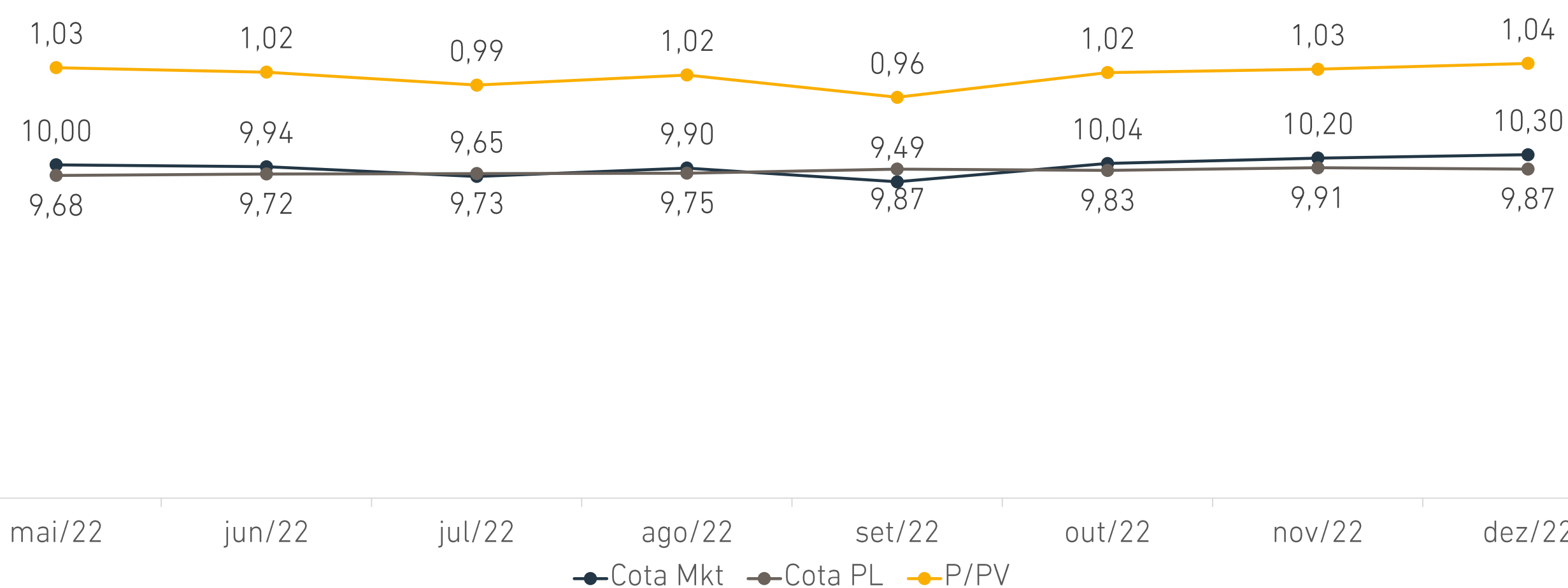


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 10,30, representando um ágio de 4,3% em relação a cota patrimonial.

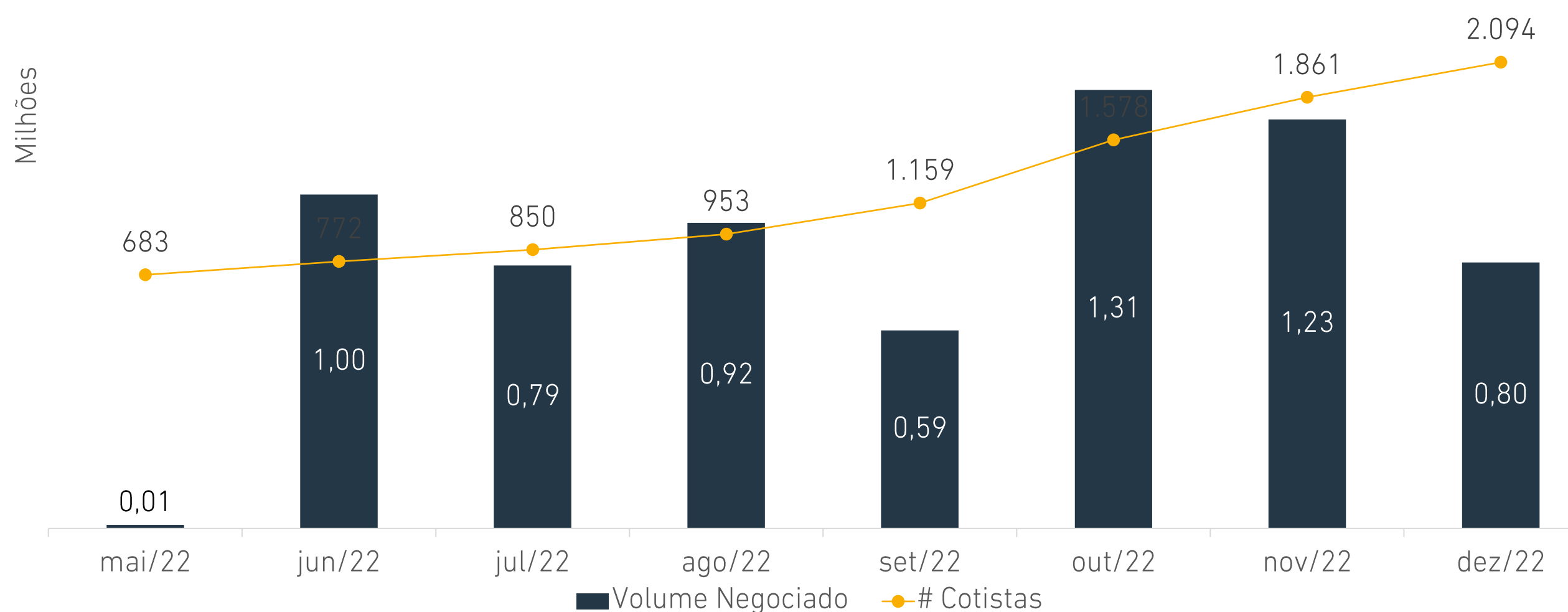
Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$0,8M de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 12,5% no número de cotistas, totalizando 2.094 cotistas.

## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



# Carteira de Ativos



## Composição da carteira

Durante o mês, 100% do CRA Alta e CRA Superbac e parte do CRA Paranatex. Ainda, adquiriu o CRA Índigo e o CRI De Santi.

Atualmente, 98,8% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 79,4% alocado em CRAs, 9,7% em CRI, 9,8% em Fiagro Direitos Creditórios e 1,2% em caixa.

Os recursos em caixa serão destinados para aquisição de novos ativos-alvo em pipeline.

ATIVO	DEVEDOR	SETOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQUISIÇÃO	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>CRA</b>								
CRA021005KX	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	5,25	CDI	10/05/2022	1.519.425	3,7%
CRA02100413	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.146.877	2,8%
CRA02100414	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.147.263	2,8%
CRA02100415	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.146.877	2,8%
CRA02100416	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.147.864	2,8%
CRA021001VB	Agrícola Formosa	Produtor Rural	30/10/2025	8,50	CDI	13/05/2022	1.800.037	4,4%
CRA0220073L	Ponto Rural	Insumos Agropecuários	05/05/2028	4,80	CDI	30/06/2022	4.163.279	10,1%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,50	CDI	30/08/2022	2.845.132	6,9%
CRA021002SU	Belagrícola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4,00	CDI	09/11/2022	2.121.209	5,1%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.191.907	5,3%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.467.479	6,0%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3,00	CDI	11/11/2022	2.979.340	7,2%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,50	CDI	23/11/2022	4.026.012	9,8%
CRA02200E00	Índigo	Insumos Agropecuários	25/11/2027	5,00	CDI	29/12/2022	4.002.792	9,7%
<b>Sub-Total CRAs</b>							<b>32.705.491</b>	<b>79,4%</b>
<b>CRI</b>								
22L1414297	De Santi	Produtor Rural	22/12/2027	6,00	CDI	29/12/2022	4.002.957	9,7%
<b>Sub-Total CRI</b>							<b>4.002.957</b>	<b>9,7%</b>
<b>FUNDOS</b>								
Ourinvest Innovation - Fiagro Direitos Creditórios	-	Direitos Creditórios do Agronegócio	Indeterminado	-	-	29/06/2022	4.020.258	9,8%
<b>Sub-Total Fundos</b>							<b>4.020.258</b>	<b>9,8%</b>
<b>Total</b>							<b>40.728.707</b>	<b>98,8%</b>

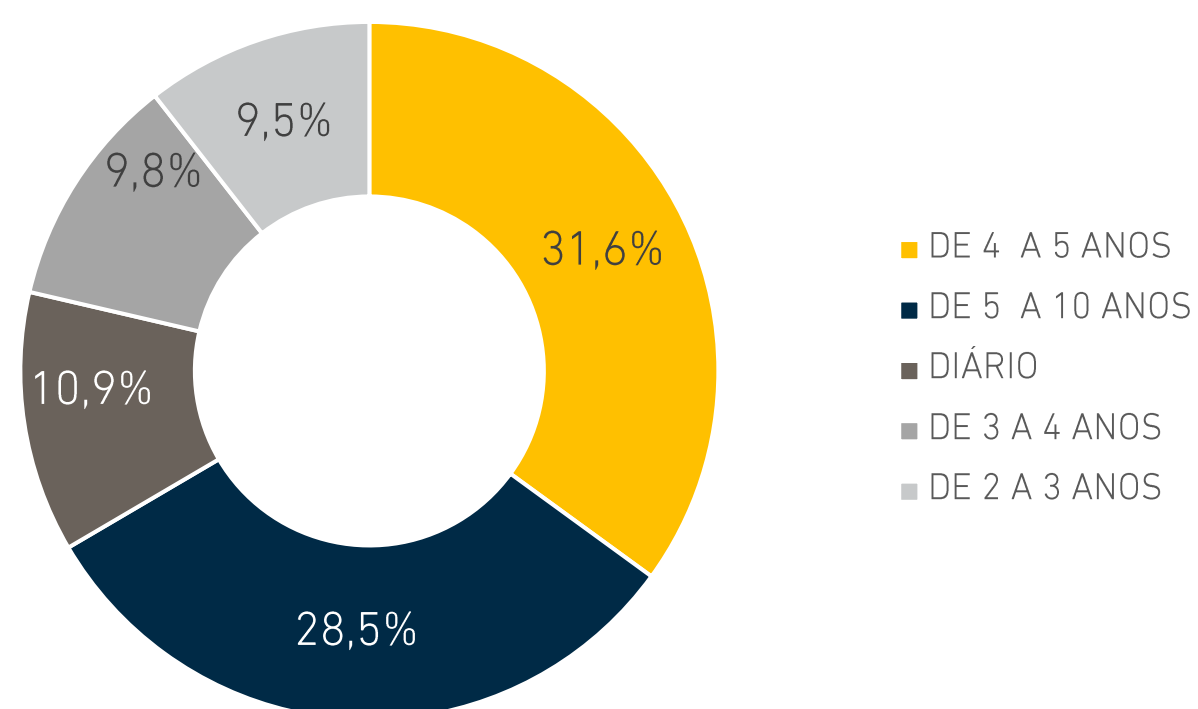


# Carteira de Ativos

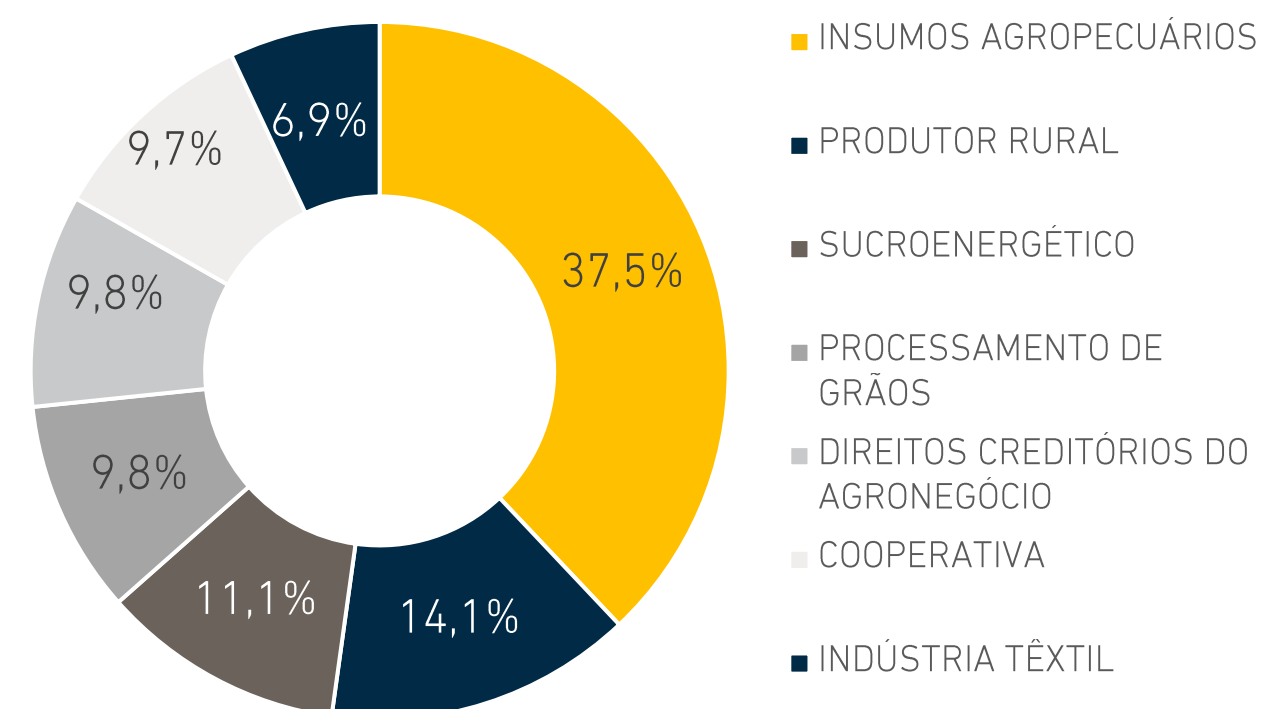


## Distribuição da carteira

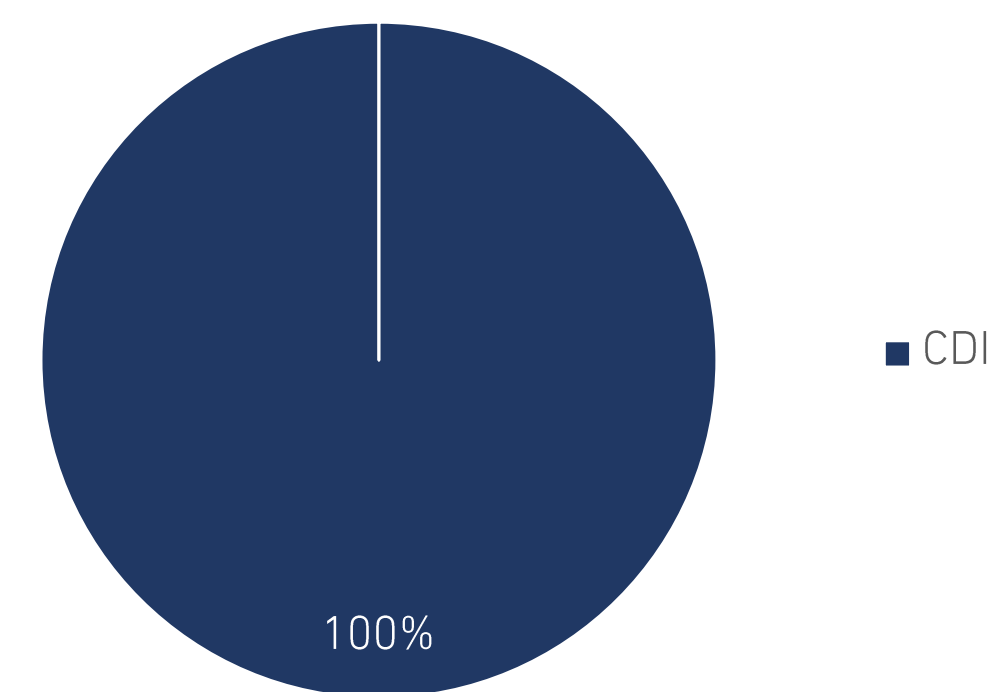
### VENCIMENTO



### SETOR



### INDEXADOR



# Carteira de Ativos

## CRA

### CRA Cocari

Emissor: Opea Securitizadora  
 Séries: 80% Senior – 20% Junior  
 Taxa: CDI + 5,35% a.a.  
 Taxa de Aquisição: CDI + 5,25% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal  
 Amortização: Anual  
 Vencimento: Dez-26  
 Instrumento Financeiro: CRA021005KX  
 Lastro: CPR-F  
 Garantias:  
 Cessão Fiduciária de Recebíveis  
 Cessão Fiduciária de contrato de venda de grãos  
 Aval  
 Razão de garantia do Instrumento: 110%



### CRA RAA (Rio Amambai)

Emissor: Virgo Companhia de Securitização  
 Taxa: CDI + 5,50% a.a.  
 Periodicidade pagamento de Juros: Mensal entre os meses de julho e janeiro  
 Amortização: Mensal entre os meses de julho e janeiro, a partir de 04/07/2022  
 Vencimento: Dez-28  
 Instrumento Financeiro: CRA021004I3 (82ª emissão)  
 CRA021004I5 (83ª emissão)  
 CRA021004I4 (84ª emissão)  
 CRA021004I6 (85ª emissão)  
 Lastro: CPR-F  
 Garantias:  
 Alienação Fiduciária do canavial, terreno e ativos industriais  
 Cessão Fiduciária de Recebíveis  
 Razão de garantia do Instrumento: 150%



### CRA Agrícola Formosa

Emissor: Reit Securitizadora  
 Taxa: CDI + 8,50% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal  
 Amortização: Anual  
 Vencimento: Out-25  
 Instrumento Financeiro: CRA021001VB  
 Lastro: CPR-F  
 Garantias:  
 Alienação Fiduciária de Imóvel  
 Penhor Agrícola  
 Aval  
 Razão de garantia do Instrumento: 150%



### CRA Ponto Rural

Emissor: Canal Companhia de Securitização  
 Séries: 75% Senior – 25% Mezanino e 5% Junior  
 Taxa CRA Senior: CDI + 4,80% a.a.  
 Periodicidade pagamento de Juros: Mensal  
 Amortização: No Vencimento  
 Vencimento: Mai-28  
 Instrumento Financeiro: CRA0220073L  
 Lastro: CDCA  
 Garantias:  
 Cessão Fiduciária de Títulos de Crédito  
 Razão de garantia do Instrumento: 110%  
 Fundo de Reserva  
 Aval dos sócios



# Carteira de Ativos

## CRA



### CRA Paranatex

Emissor: Eco Securitizadora  
 Taxa: CDI + 4,50% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal  
 Amortização: Mensal, a partir de nov-23  
 Vencimento: Ago-27  
 Instrumento Financeiro: CRA022008T1  
 Lastro: Notas Comerciais  
 Garantias:  
 Alienação Fiduciária de Imóveis  
 Razão de garantia do Instrumento: 110%  
 Aval  
 Fundos de Reserva e Despesa



### CRA Belagrícola

Emissor: Virgo Companhia de Securitização  
 Taxa: CDI + 5,00% a.a.  
 Taxa de Aquisição: CDI + 4,00% a.a.  
 Periodicidade pagamento de Juros: Semestral  
 Amortização: Semestral, com 24 meses de carência  
 Vencimento: Dez-25  
 Instrumento Financeiro: CRA021002SU  
 Lastro: Debênture  
 Garantias:  
 Cessão Fiduciária de Duplicatas Performadas  
 Cessão Fiduciária de Duplicatas a Performar  
 Razão de garantia do Instrumento: 120%  
 Aval



### CRA Fiagril

Emissor: Opea Securitizadora  
 Taxa: CDI + 5,00% a.a.  
 Taxa de Aquisição: CDI + 4,25% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Trimestral  
 Amortização: Semestral, com carência de 12 meses  
 Vencimento: Jun-26  
 Instrumento Financeiro: CRA021005M0  
 Lastro: CDCA  
 Garantias:  
 Alienação Fiduciária de Imóvel  
 Cessão Fiduciária de contratos de venda de soja e milho  
 Razão de garantia do Instrumento: 110%  
 Aval



### CRA Cocari

Emissor: Opea Securitizadora  
 Taxa: CDI + 5,35% a.a.  
 Taxa de Aquisição: CDI + 4,25% a.a.  
 Periodicidade pagamento de Juros: Mensal, com 6 meses de carência  
 Amortização: Anual, com 24 meses de carência  
 Vencimento: Dez-26  
 Instrumento Financeiro: CRA021005L1  
 Lastro: CPR-F  
 Garantias:  
 Cessão Fiduciária de Recebíveis  
 Cessão Fiduciária de contratos de venda de grãos  
 Razão de garantia do Instrumento: 130%  
 Aval



# Carteira de Ativos

## CRA/CRI



### CRA Ubyfol

Emissor: Eco Securitizadora  
 Taxa: CDI + 3,00% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal  
 Amortização: Semestral, a partir do 24º mês  
 Vencimento: Jul-28  
 Instrumento Financeiro: CRA02200816  
 Lastro: CDCA  
 Garantias:  
 Cessão Fiduciária de Recebíveis  
 Razão de garantia do Instrumento: 130%  
 Fundo de Liquidez

### CRA Copagri

Emissor: Opea Securitizadora  
 Taxa: CDI + 5,50% a.a.  
 Periodicidade pagamento de Juros: Mensal  
 Amortização: Semestral  
 Vencimento: Nov-26  
 Instrumento Financeiro: CRA022007KK  
 Lastro: CPR-F  
 Garantias:  
 Cessão Fiduciária da CPR-F  
 Razão de garantia do Instrumento: 120%  
 Aval  
 Fundo de Despesa



### CRA Índigo

Emissor: Canal Companhia de Securitização  
 Taxa: CDI + 5,00% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal  
 Amortização: 35º, 41º, 47º, 53º e 59º meses  
 Vencimento: Nov-27  
 Instrumento Financeiro: CRA02200E00  
 Lastro: Contrato de Compra e Venda  
 Garantias:  
 CPR Física monetizada por Barter e/ou  
 CPR Financeira emitida por sacados  
 Alienação Fiduciária de colheitas  
 Razão de garantia do Instrumento: 130%

### CRI De Santi

Emissor: Canal Companhia de Securitização  
 Taxa: CDI + 6,00% a.a.  
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal  
 Amortização: Mensal, a partir do 7º mês  
 Vencimento: Dez-27  
 Instrumento Financeiro: 22L1414297  
 Lastro: CCI representativa de CCB  
 Garantias:  
 Alienação Fiduciária de Imóvel  
 Razão de garantia do Instrumento: 135%  
 Cessão Fiduciária do contrato de fornecimento de cana  
 Razão de garantia do Instrumento: 120%  
 Fundo de Liquidez e Despesa  
 Fiança  
 Aval dos tomadores



1999

Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

2002

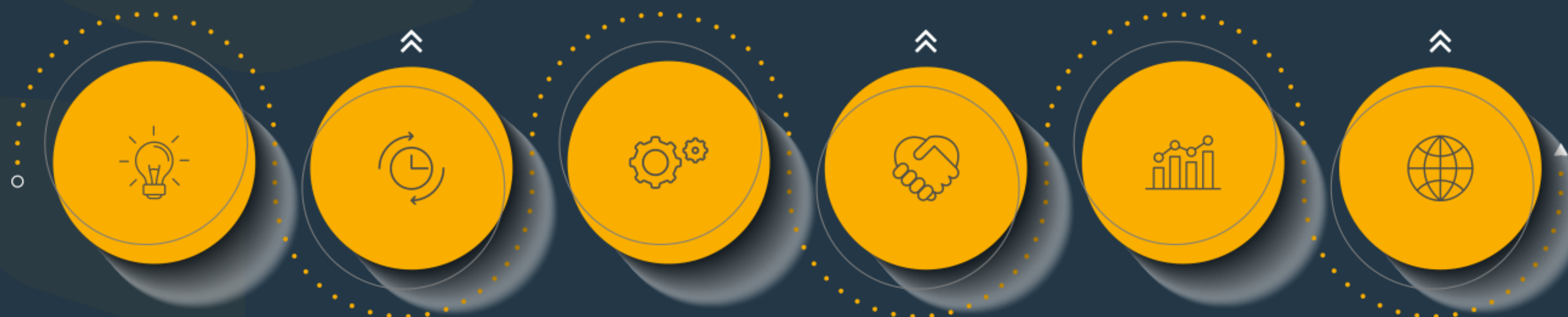
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2003

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil, com R\$ 4BI de ativos sob gestão e administração.

2012

BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano. BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10BI.



2016

Ao fim da cláusula de não competição, decorrente da venda da BFRE em 2012, Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliário, através da administração de fundos. Ourinvest Securitizadora é fundada.

2018

Ourinvest Real Estate é fundada. Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e Reico Gestora assinam acordo de integração de seus negócios.

2020

Ourinvest Innovation é fundada.

2021

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate. Fator ORE é fundada.

# Sobre o Gestor



**R\$4,6 bilhões**

Em fundos e portfólios sob gestão,  
CRIs e CRAs emitidos.

R\$2,1 bi em emissões de CRIs

R\$1,4 bi em emissões de CRAs

R\$0,8 bi em fundos sob gestão

R\$0,3 bi em portfólios de desenvolvimento imobiliário

# fator

## INFORMAÇÕES DO GESTOR:

São Paulo

(55 11) 3049-9121

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017 - 12º andar

04530-001 - São Paulo - SP

SAC 0800-7707229 [sac@fator.com.br](mailto:sac@fator.com.br)

OUIDORIA 0800-77-FATOR (0800-7732867)



## NOS ACOMPANHE NAS REDES SOCIAIS



/fatorore



/fatorore

### DISCLAIMER

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO DO FUNDO. O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DOS CONSULTORES, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DO FUNDO É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.