



Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário

Relatório gerencial - OIAG11

Março/23

Perfil do Fundo



O Ourinvest Innovation Fiagro Imobiliário, cujo *ticker* de negociação na Bolsa é o OIAG11 (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado que tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio de investimento, primordialmente em (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) relacionados a imóveis rurais ou à cadeias produtivas agroindustriais; (iii) 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:
9.032.999

CNPJ DO FUNDO:
41.218.352/0001-03

CONTATO ADMINISTRADOR:
middleoffice.fundos@singulare.com.br

SITE GESTOR:
www.fatororeasset.com.br

CONTATO ESCRITURADOR:
Acesso ao Informe de Rendimentos
passivo.fundos@singulare.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\$ 0,15

VALOR DE MERCADO DA COTA:

R\$ 10,84

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

16,6%

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA:

CDI + 4,79%a.a

DIVIDEND YIELD (12M):

14,2%

DURATION DA CARTEIRA:

24,8 meses

RETORNO NO MÊS:

+4,6%

MARKET CAP:

R\$ 97.917.409¹

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

R\$ 0,003¹

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

R\$ 9,78¹

NÚMERO DE COTISTAS:

5.685

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 88.385.713

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 190.048

VOLUME NEGOCIADO:

R\$ 4.371.114

NOTA DO GESTOR

O Fundo encerrou sua 2ª Oferta de Cotas em 20/03/23 ([Anúncio de Encerramento](#)), perfazendo o montante total de R\$ 49.401.146,20 com um acréscimo de 4.867.108 cotas.

Os cotistas que exerceram o Direito de Preferência (ticker OIAG13) em 07/02/23, bem como os que ingressaram no Fundo no período da Oferta (ticker OIAG14) em 17/03/23, tiveram seus recursos aplicados em renda fixa atrelada ao DI da data de integralização até o dia 31/03/23, fazendo jus ao recebimento do rendimento de suas cotas, calculado de forma pro rata.

A conversão dos recibos (OIAG13 e OIAG14) em cotas (OIAG11) e o pagamento pro rata ocorreu em 17/04/23 ([Infos de Pagamentos](#)). A partir de 18/04 as cotas ficaram disponíveis para negociação na Bolsa ([Infos Liberação Cotas](#)).

Durante o mês de Março, o Fundo iniciou a alocação dos recursos captados em Ativos-Alvo, aumentando sua posição no CRA Índigo em aproximadamente R\$ 4M. Ainda em Março o Fundo vendeu 100% da sua posição do CRA Agrícola Formosa.

A alocação em ativos-alvo ficou em 47,9% do PL neste mês, em comparação a 98,5% no mês anterior. O Fundo conta com aproximadamente R\$ 46,1M em caixa, que deverá ser direcionado para novos ativos-alvo, já em análise e em linha com a Tese de Investimentos do Fundo.

No momento, está em andamento uma Assembleia Geral Extraordinária ([Convocação da AGE e Prorrogação](#)) para deliberar sobre a autorização de aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo de suas partes relacionadas. Esse processo é semelhante ao que ocorreu após a primeira emissão de cotas, que resultou em uma alocação eficiente e alinhada com a tese de investimentos do Fundo.

No mês foram distribuídos R\$ 0,15 por cota. O Fundo possui R\$0,003 por cota¹ em reserva.

¹Já considerando a totalidade das novas cotas da 2ª Emissão

Resultado

DRE Gerencial



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

A composição da receita do mês ficou em 99% proveniente de CRAs e CRI e 1% de renda fixa.

	Mar-23	2023	2022	Desde o Início
Receitas Totais	661.420	1.756.821	4.584.284	6.341.104
CRA/CRI – juros/correção monetária	656.846	1.608.869	2.938.829	4.547.698
Cota de Fundos	-	127.616	577.792	705.408
Renda Fixa	4.574	20.335	646.410	666.745
Ganho de Capital	-	-	421.253	421.253
Despesas Totais	(34.211)	(152.645)	(278.835)	(431.480)
Taxa de Administração	(16.666)	(49.998)	(112.117)	(162.115)
Taxa de Gestão	(15.317)	(60.582)	(140.121)	(200.703)
Outras	(2.227)	(42.065)	(26.597)	(68.662)
Resultado	627.209	1.604.176	4.305.449	5.909.625
Resultado/Cota	0,15	0,39	1,03	1,42
Reserva	(2.326)	437.111	(466.669)	(29.558)
Rendimentos	624.884	2.041.287	3.838.780	5.880.067
Rendimentos/Cota	0,15	0,49	0,92	1,41

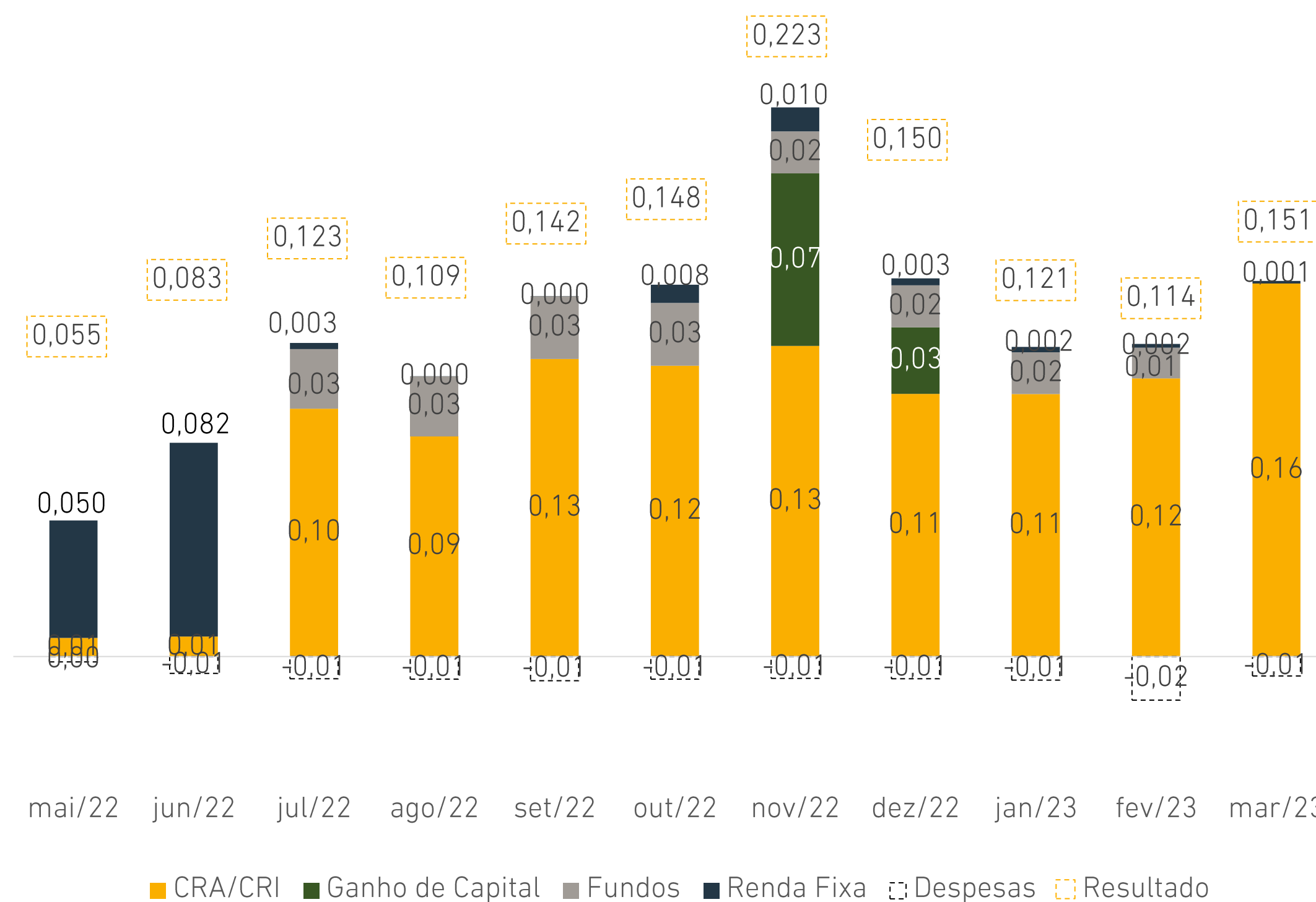
Resultado



Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 11 meses é de R\$ 0,13 por cota.

Nos últimos 11 meses, 72% da receita foi proveniente de CRAs e CRI em carteira, 11% dos rendimentos do Fiagro Direitos Creditórios, 11% de renda fixa e 7% de ganho de capital.



Resultado

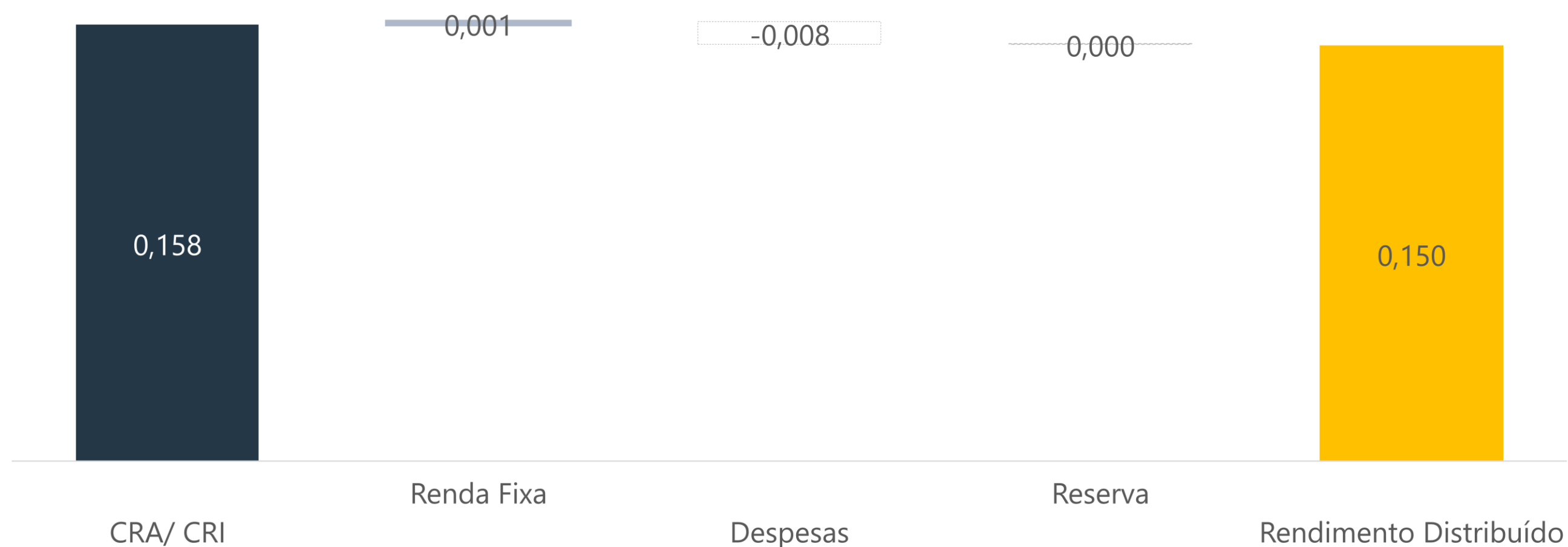
Rendimentos



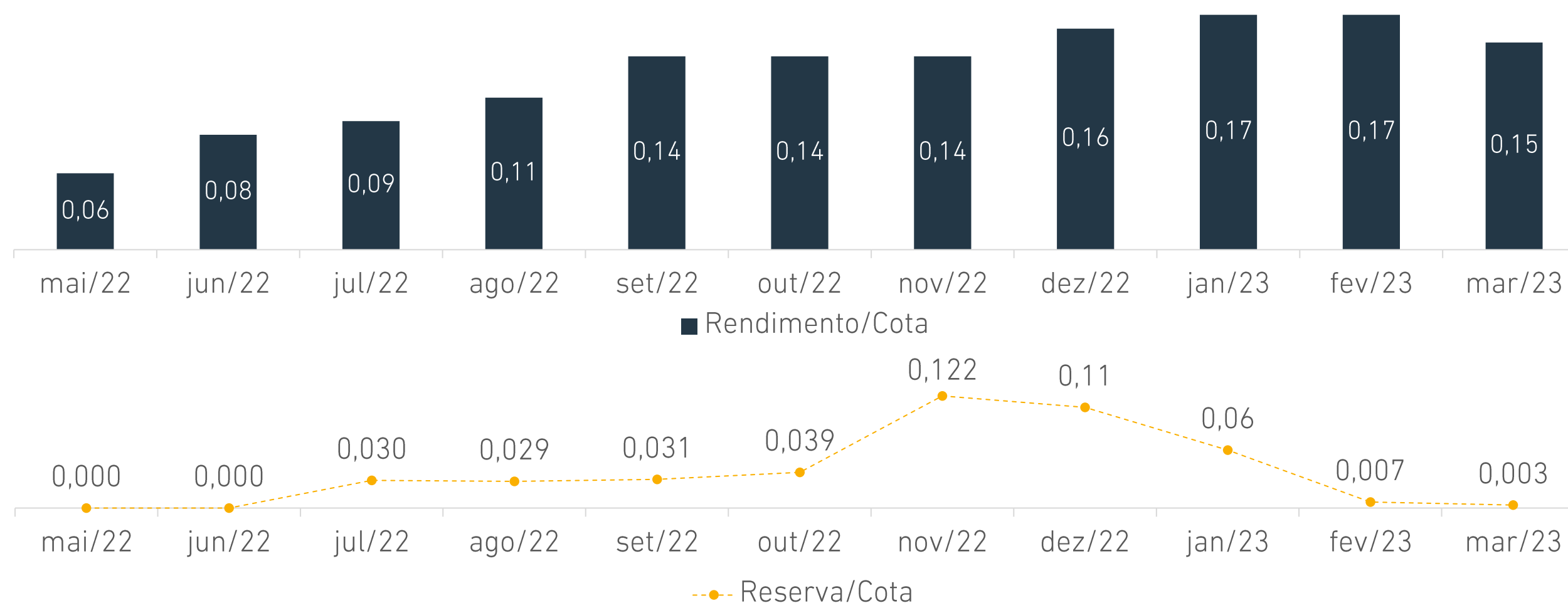
Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,15 por cota, representando um *dividend yield* de 16,6% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 10,84).

O Fundo conta com uma reserva acumulada de R\$ 0,003 por cota, considerando a totalidade das cotas após a 2ª Emissão de Cotas.

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA RESERVA



Mercado Secundário

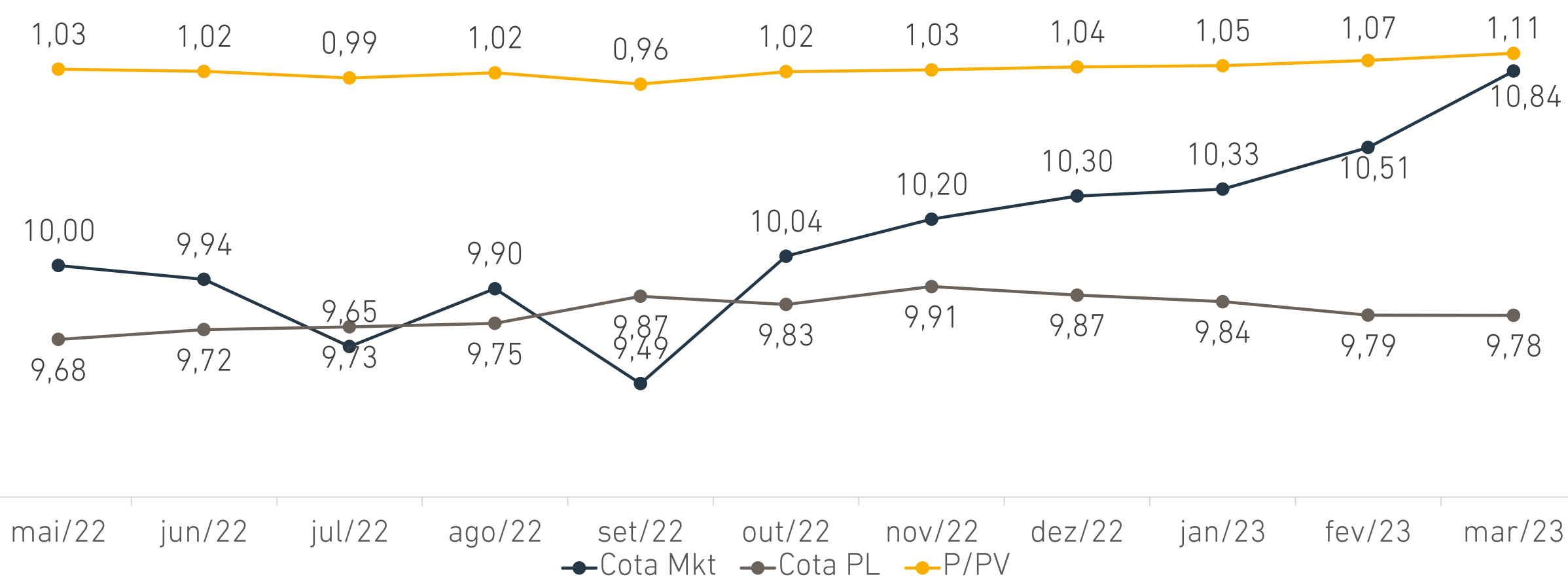


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 10,84.

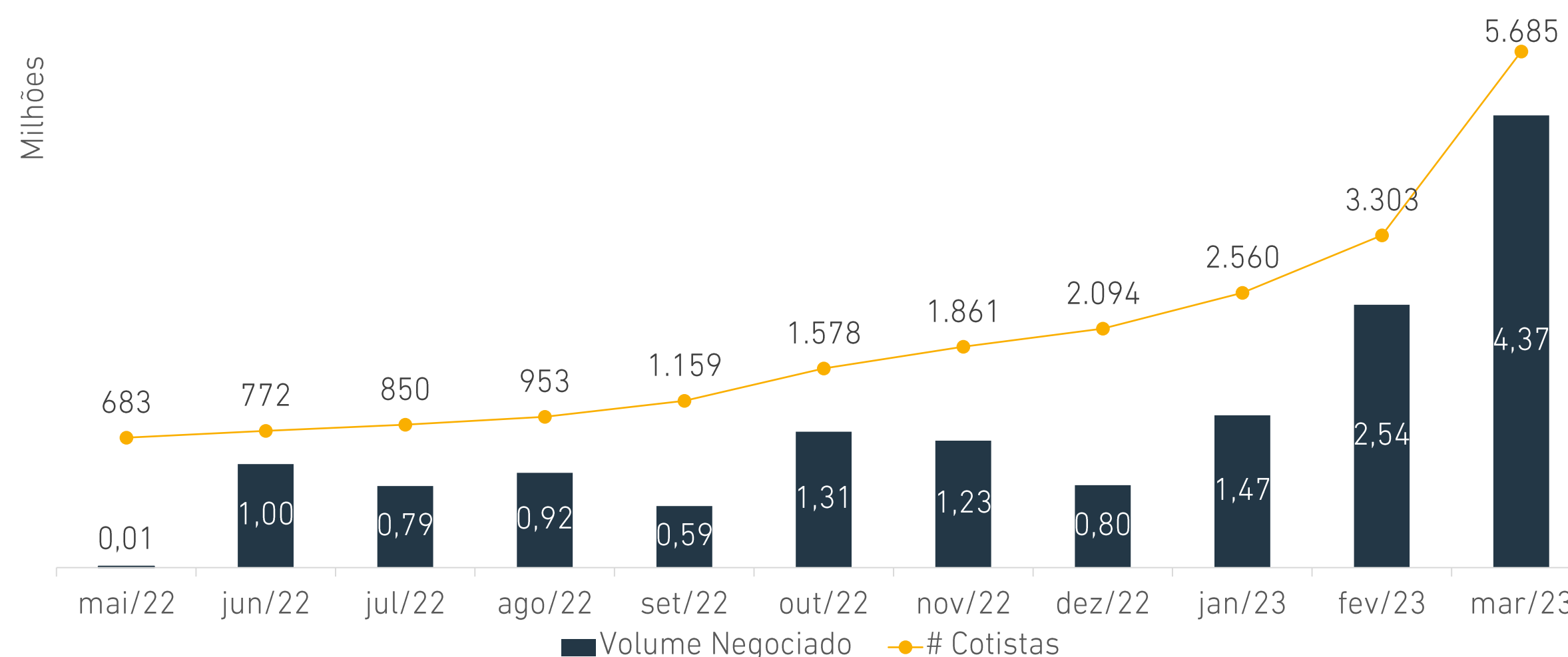
Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 4,4M de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 72,1% no número de cotistas comparado com o mês anterior, totalizando 5.685 cotistas.

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



Carteira de Ativos

Composição da carteira



Durante o mês o Fundo vendeu 100% da sua posição do CRA Agrícola Formosa e aumentou a posição no CRA Índigo.

Atualmente, 47,9% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 38,8% alocado em CRAs, 4,5% em CRI, 4,5% em Fiagro Direitos Creditórios e 52,1% em caixa.

Os recursos em caixa deverão ser destinados para aquisição de novos ativos-alvo, atualmente em análise pelo Gestor.

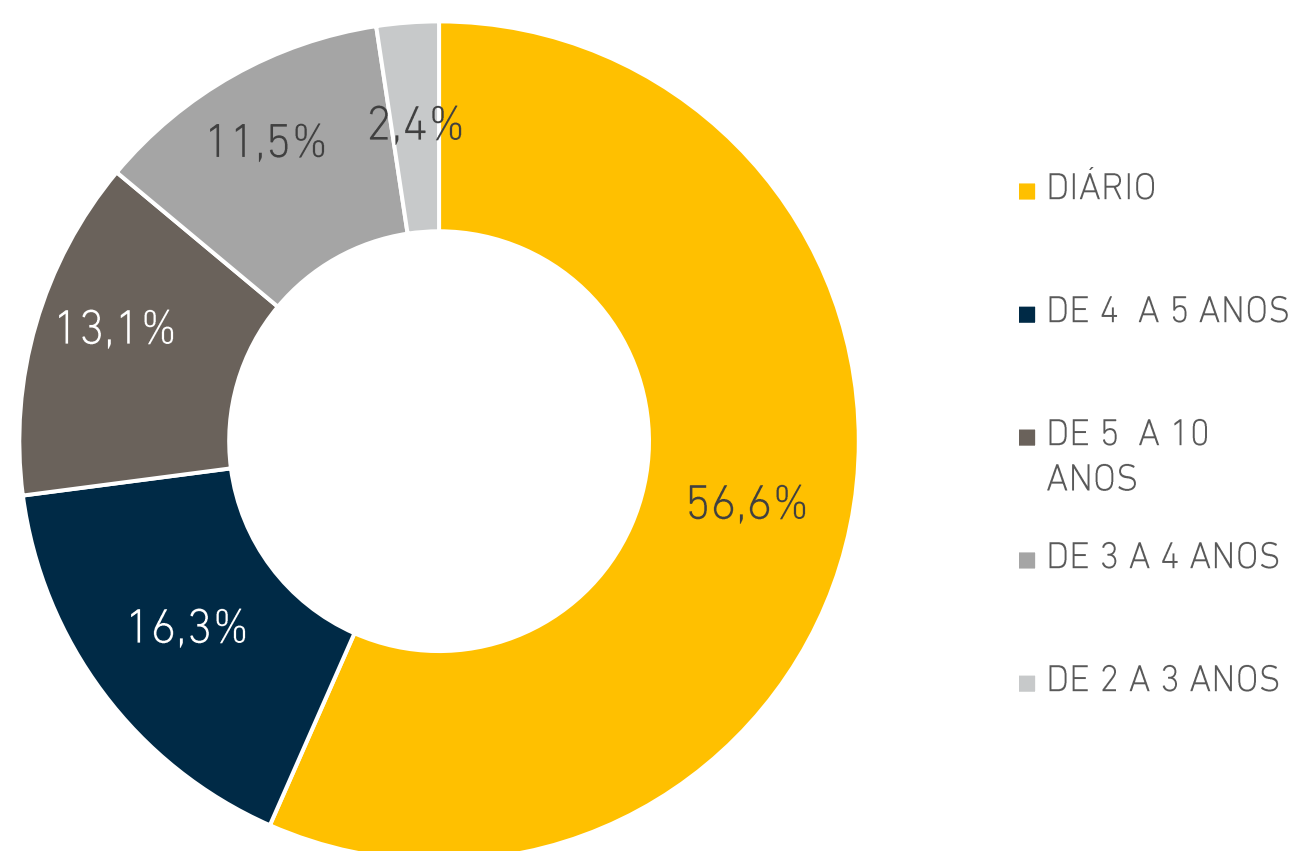
ATIVO	DEVEDOR	SETOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQUISIÇÃO	VOLUME	% DA CARTEIRA
CRA								
CRA021005KX	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	5,25	CDI	10/05/2022	1.517.580	1,7%
CRA02100413	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.122.194	1,3%
CRA02100414	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.123.323	1,3%
CRA02100415	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.122.194	1,3%
CRA02100416	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.123.324	1,3%
CRA0220073L	Ponto Rural	Insumos Agropecuários	05/05/2028	4,80	CDI	30/06/2022	4.160.619	4,7%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,50	CDI	30/08/2022	2.337.851	2,6%
CRA021002SU	Belagrícola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4,00	CDI	09/11/2022	2.118.329	2,4%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.187.631	2,5%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.483.512	2,8%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3,00	CDI	11/11/2022	2.970.448	3,4%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,50	CDI	23/11/2022	4.028.913	4,6%
CRA02200E00	Índigo	Insumos Agropecuários	25/11/2027	5,00	CDI	29/12/2022	8.087.564	9,1%
Sub-Total CRAs							34.383.481	38,8%
CRI								
22L1414297	De Santi	Produtor Rural	22/12/2027	6,00	CDI	29/12/2022	4.026.692	4,5%
Sub-Total CRI							4.026.692	4,5%
FUNDOS								
Ourinvest Innovation - Fiagro Direitos Creditórios	-	Direitos Creditórios do Agronegócio	Indeterminado	-	-	29/06/2022	3.991.352	4,5%
Sub-Total Fundos							3.991.352	4,5%
Total							42.401.525,20	47,9%

Carteira de Ativos

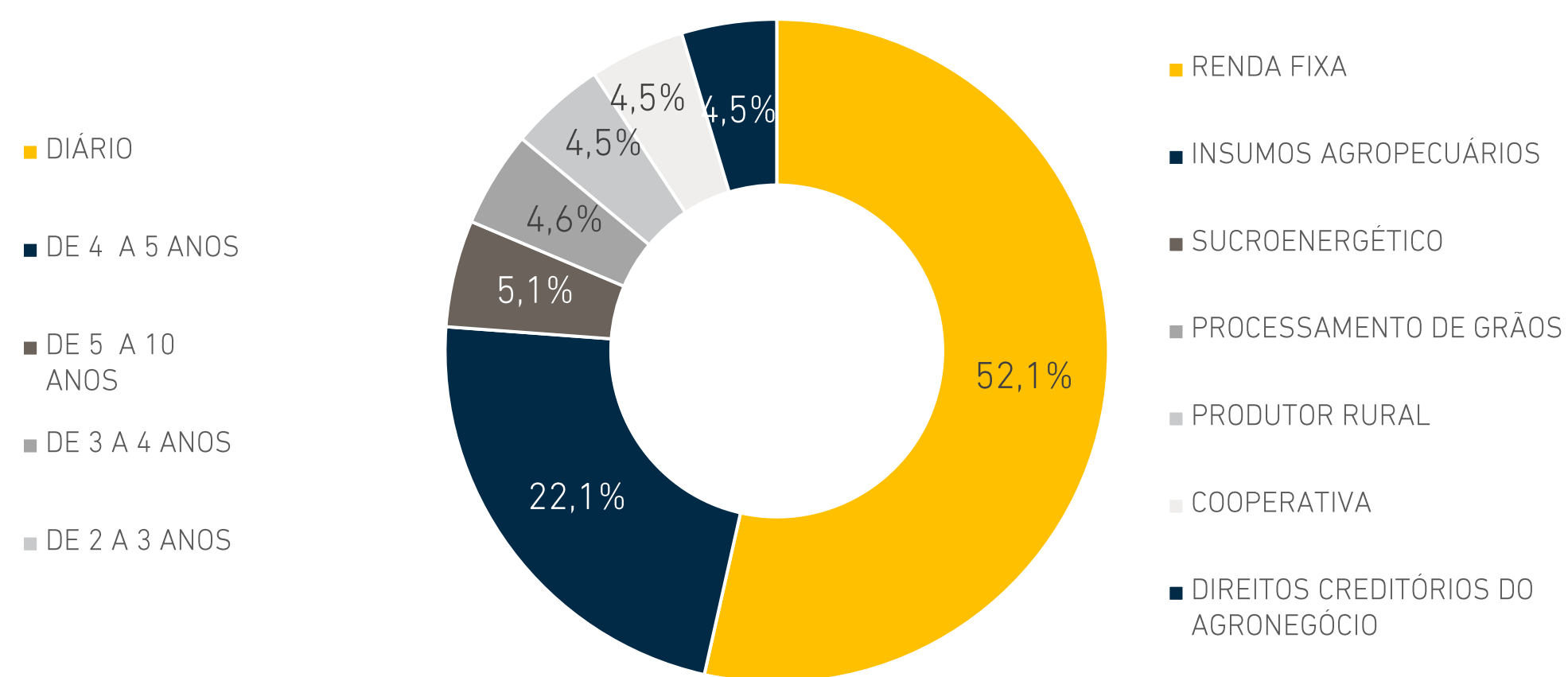


Distribuição da carteira

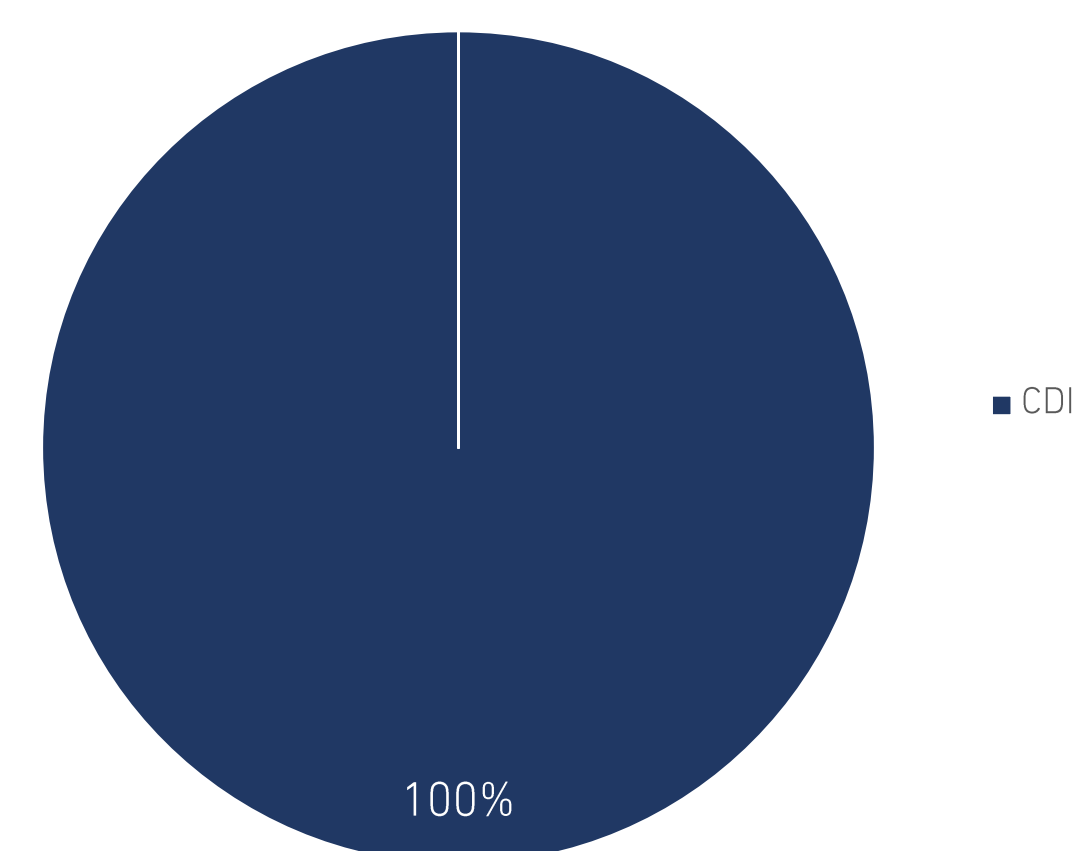
VENCIMENTO



SETOR



INDEXADOR



Carteira de Ativos

CRA/CRI

CRA Cocari

Emissor: Opea Securitizadora
 Séries: 80% Senior – 20% Junior
 Série Investida: Senior
 Taxa Emissão: CDI + 5,35% a.a.
 Periodicidade pagamento Juros: Mensal
 Amortização: Anual
 Vencimento: Dez-26
 Instrumento Financeiro: CRA021005KX
 – Taxa de Aquisição: CDI + 5,25% a.a.
 Instrumento Financeiro: CRA021005L1
 – Taxa de Aquisição: CDI + 4,25% a.a.
 Lastro: CPR-F
 Garantias:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Razão de garantia do Instrumento: 110%
- Aval



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 (LTV 60%)
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Razão de garantia do Instrumento: 150%



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% (Valor de venda forçada)
- Aval
- Fundos de Reserva e Despesa



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/CRI

CRA Fiagril

Emissor: Opea Securitizadora
 Taxa Emissão: CDI + 5,00% a.a.
 Periodicidade pagamento Juros: Trimestral
 Amortização: Semestral, com carência de 12 meses
 Vencimento: Jun-26
 Instrumento Financeiro: CRA021005M0
 Lastro: CDCA

FIAGRIL

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Terras e Cessão Fiduciária de CPR de Produtores Elegíveis
 - Razão de garantia do Instrumento: 110%
- Cessão Fiduciária de contratos de venda de soja e milho
 - Razão de garantia do Instrumento: 110% da PMT
- Aval da Dakang Fiagril Participações S/A

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 Direitos Creditórios
 - Razão de garantia do Instrumento: 120%
- Aval da Landco Administradora de Bens e Imóveis

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

UBYFOL

Garantias:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Razão de garantia do Instrumento: 130%
- Fundo de Liquidez

CRI De Santi

Emissor: Canal Companhia de Securitização
 Taxa Emissão: 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

Carteira de Ativos

CRA/CRI



CRA Índigo

Emissor: Canal Companhia de Securitização

Séries: 80% Sênior – 20% Junior

Taxa Sr: CDI + 5,00% a.a.

Periodicidade pagamento Juros: Mensal

Amortização: 35º, 41º, 47º, 53º e 59º meses

Vencimento: Nov-27

Instrumento Financeiro: CRA02200E00

Lastro: Pulverizado - Contratos de Compra e Venda de Insumos Agrícolas

Garantias:

- CPR Física monetizada por Barter e/ou
- CPR Financeira emitida por sacados
- Alienação Fiduciária de colheitas
 - Razão de garantia do Instrumento: 130%



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 Direitos Creditórios
 - Razão de garantia do Instrumento: 120%
- Aval
- Fundo de Despesa





Mercado de Fiagros

Mercado de Fiagros

Evolução

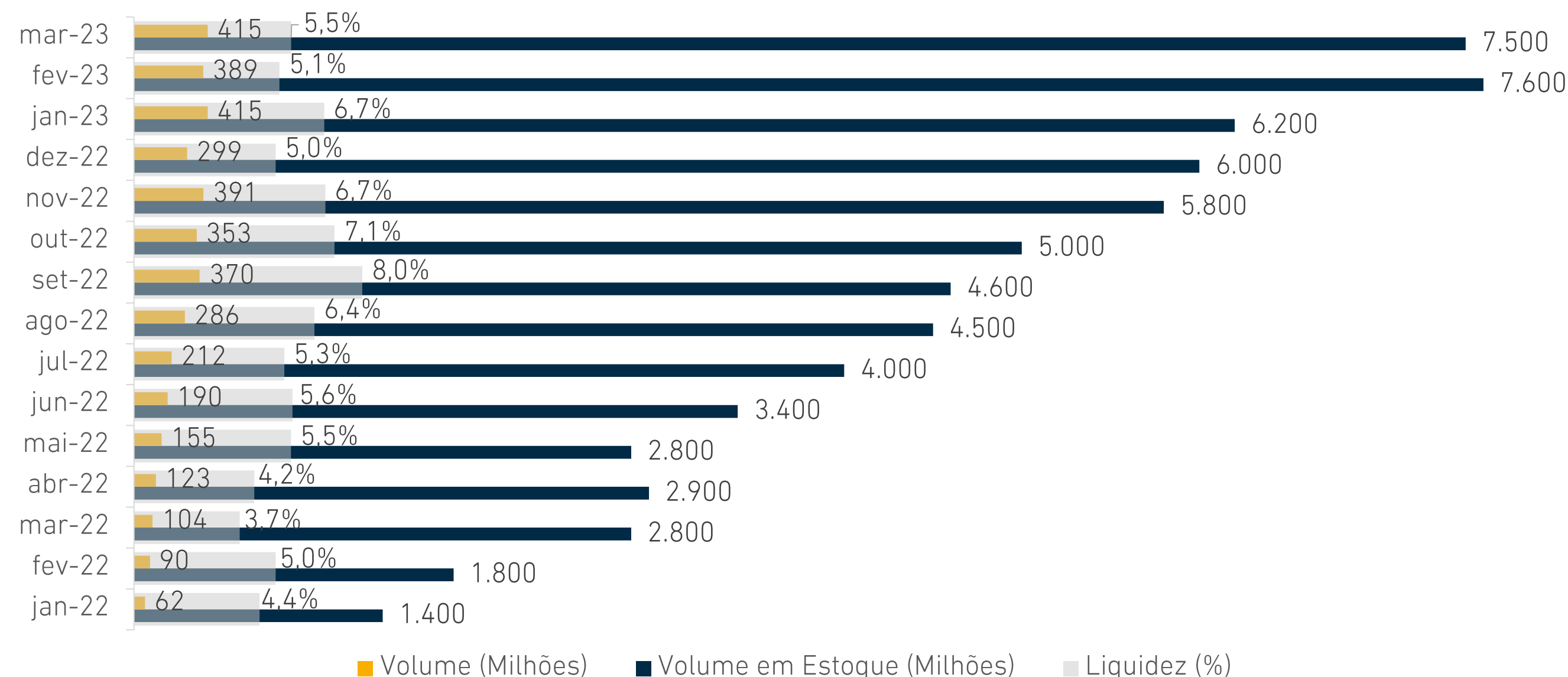


Conforme estatísticas da [B]³, o volume negociado de Fiagros em março de 2023 foi de R\$ 415M.

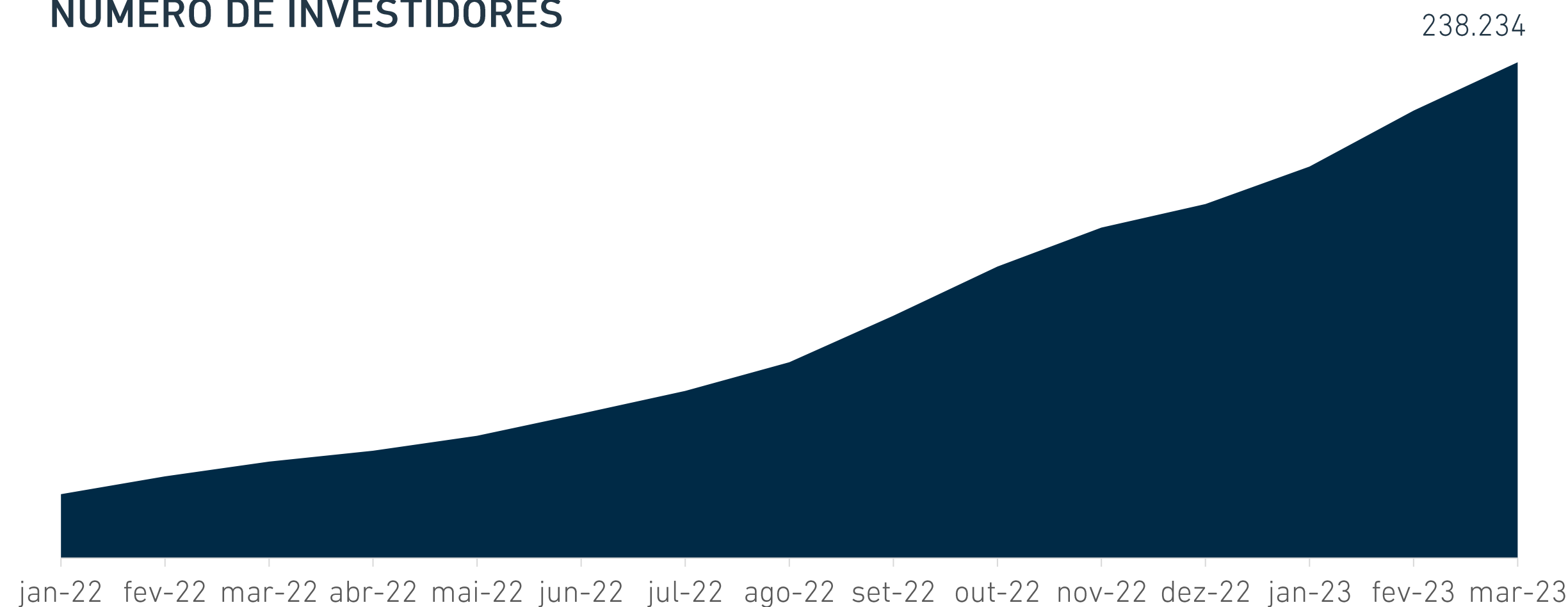
Há um total de 28 Fundos de Fiagros negociados na [B]³.

O mês terminou com 238.234 investidores de Fiagros, sendo 93,1% representado por pessoas físicas.

TAMANHO DO MERCADO



NÚMERO DE INVESTIDORES



1999

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

2002

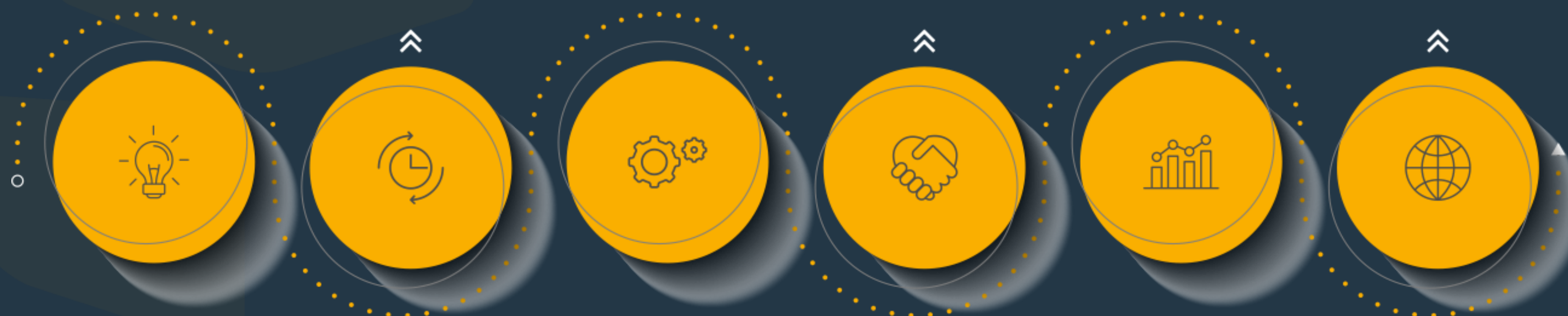
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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

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.