



# Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário

Relatório gerencial - OIAG11  
Maio/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](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.

# Destaques do Mês



DIVIDENDO POR COTA:

**R\$ 0,105**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO:

**13,3%**

DIVIDEND YIELD (12M):

**16,6%**

RETORNO NO MÊS:

**-0,4%**

RESERVA ACUMULADA POR COTA:

**R\$ 0,002**

NÚMERO DE COTISTAS:

**7.571**

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

**R\$ 234.945**

VALOR DE MERCADO DA COTA:

**R\$ 9,45**

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA ALOCADA:

**CDI + 4,48%a.a**

DURATION DA CARTEIRA ALOCADA:

**29,64 meses**

MARKET CAP:

**R\$ 85.361.841**

VALOR PATRIMONIAL DA COTA:

**R\$ 9,79**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

**R\$ 88.451.231**

VOLUME NEGOCIADO:

**R\$ 5.168.781**

## NOTA DO GESTOR

Durante o mês de Maio, o Fundo adquiriu 3 CRAs no mercado secundário, totalizando aproximadamente R\$ 5,5MM em alocação nos seguintes ativos: CRA Coruripe, CRA Jalles e CRA Ponto Rural, sendo um aumento na participação desse último ativo, que já compunha a carteira do Fundo.

A alocação em ativos-alvo ficou em 68,4% do PL neste mês, em comparação a 62,5% no mês anterior. O Fundo conta com aproximadamente R\$ 28M 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\$ 0,105 por cota. O Fundo possui R\$ 0,002 por cota em reserva.

# Resultado

## DRE Gerencial



Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,103 por cota.

A composição da receita do mês ficou em 60% proveniente de CRAs e CRI, 34% de renda fixa e 6% de Fiagro Direitos Creditórios.

	Mai-23	2023	2022	Desde Último Follow-On	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.022.736</b>	<b>3.851.714</b>	<b>4.584.284</b>	<b>2.094.894</b>	<b>8.435.998</b>
CRA/CRI – juros/correção monetária	615.109	2.870.021	2.938.829	1.261.152	5.808.850
Cota de Fundos	59.820	301.094	577.792	173.478	878.886
Renda Fixa	347.807	680.599	646.410	660.264	1.327.009
Ganho de Capital	-	-	421.253	-	421.253
<b>Despesas Totais</b>	<b>(95.540)</b>	<b>(315.786)</b>	<b>(278.835)</b>	<b>(163.141)</b>	<b>(594.621)</b>
Taxa de Administração	(16.666)	(83.330)	(112.117)	(33.332)	(195.447)
Taxa de Gestão	(52.602)	(157.981)	(140.121)	(97.399)	(298.102)
Outras	(26.272)	(74.476)	(26.597)	(32.411)	(101.072)
<b>Resultado</b>	<b>927.196</b>	<b>3.535.928</b>	<b>4.305.449</b>	<b>1.931.752</b>	<b>7.841.377</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,103</b>	<b>0,599</b>	<b>1,034</b>	<b>0,214</b>	<b>1,632</b>
Reserva	21.269	447.453	(466.669)	10.343	(19.215)
<b>Rendimentos</b>	<b>948.465</b>	<b>3.983.381</b>	<b>3.838.780</b>	<b>1.942.095</b>	<b>7.822.162</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>0,105</b>	<b>0,705</b>	<b>0,921</b>	<b>0,215</b>	<b>1,626</b>

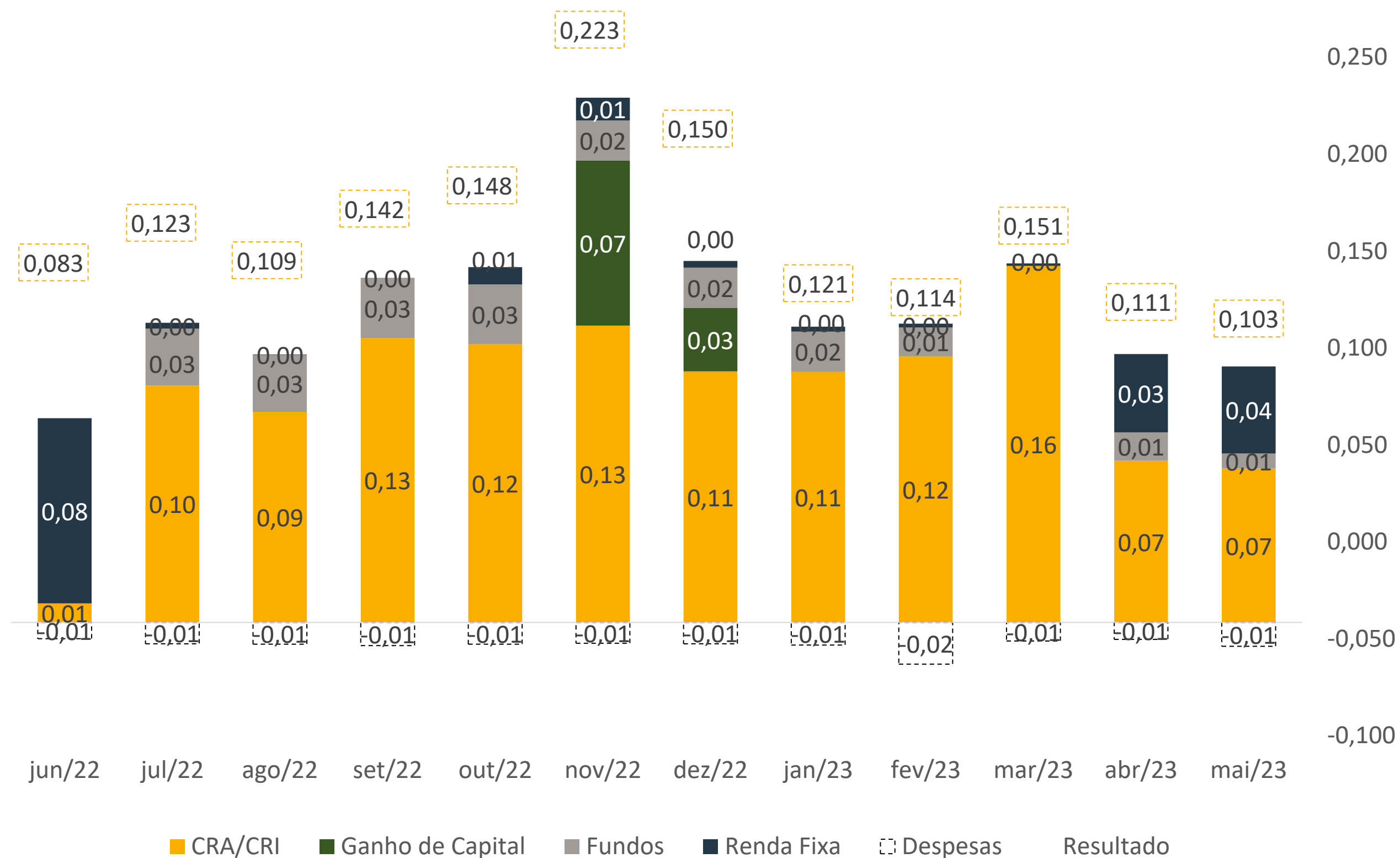
# Resultado



## Resultado Mensal por Cota

A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,13 por cota.

Nos últimos 12 meses, 70% da receita foi proveniente de CRAs e CRI em carteira, 11% dos rendimentos do Fiagro Direitos Creditórios, 14% de renda fixa e 5% de ganho de capital.



# Resultado

## Rendimentos



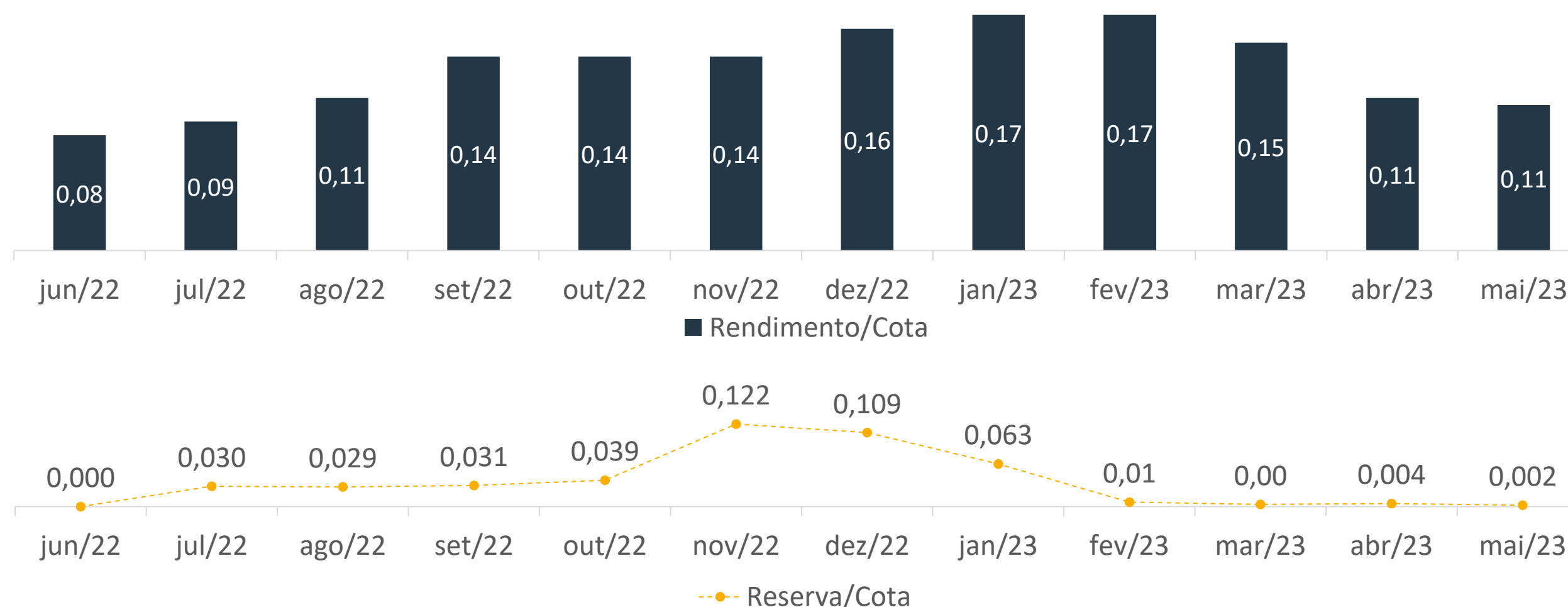
Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,105 por cota, representando um *dividend yield* de 13,3% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 9,45).

O Fundo conta com uma reserva acumulada de R\$ 0,002 por cota.

### COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



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



# Mercado Secundário

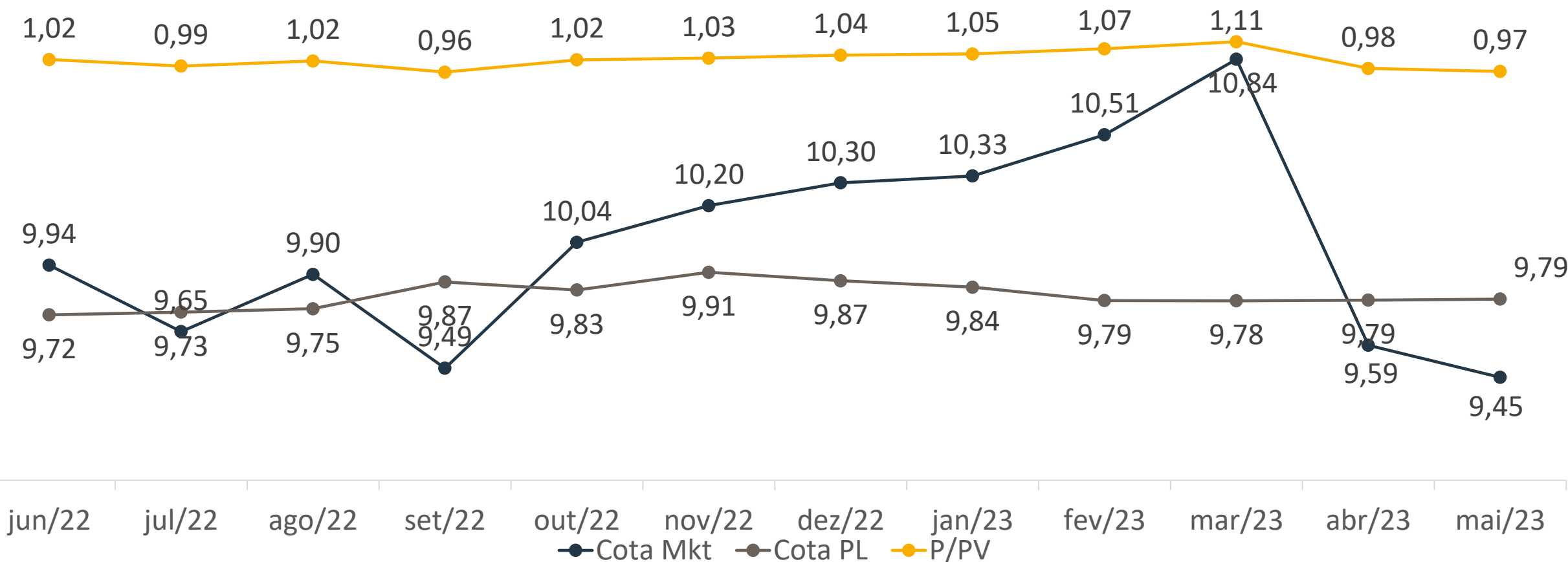


A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 9,45.

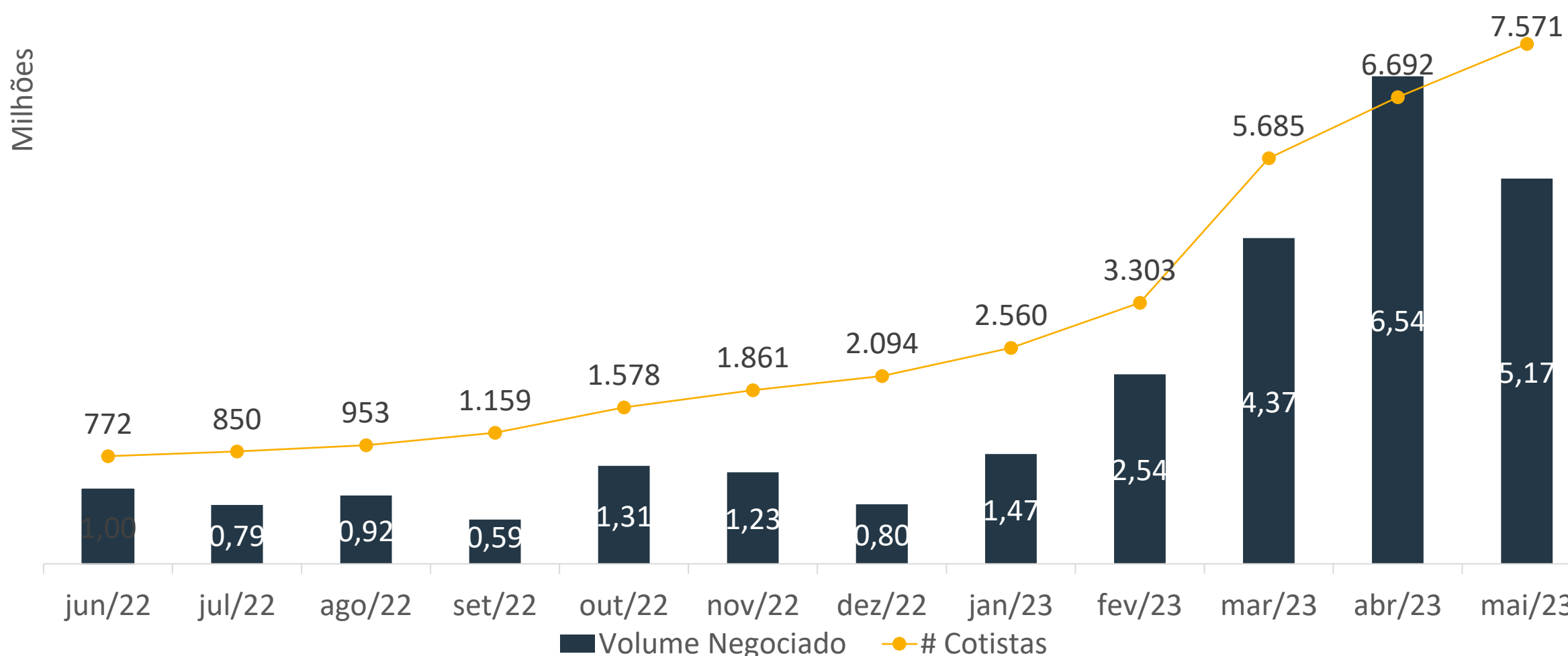
Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 5,2M de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 13,1% no número de cotistas comparado com o mês anterior, totalizando 7.571 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 adquiriu o CRA Coruripe, CRA Jalles e aumentou a posição do CRA Ponto Rural.

Atualmente, 68,4% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 59,3% alocado em CRAs, 4,5% em CRI, 4,5% em Fiagro Direitos Creditórios e 31,6% 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
<b>CRA</b>								
CRA021005KX	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	5,25	CDI	10/05/2022	1.526.721	1,7%
CRA02100413	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.137.163	1,3%
CRA02100414	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.137.163	1,3%
CRA02100415	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.135.641	1,3%
CRA02100416	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.137.163	1,3%
CRA0220073L	Ponto Rural	Insumos Agropecuários	05/05/2028	4,80	CDI	30/06/2022	6.128.324	6,9%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,50	CDI	30/08/2022	2.336.250	2,6%
CRA021002SU	Belagícola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4,00	CDI	09/11/2022	2.112.582	2,4%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.246.504	2,5%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.480.373	2,8%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3,00	CDI	11/11/2022	2.963.470	3,3%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,50	CDI	23/11/2022	3.525.299	4,0%
CRA02200E00	Índigo	Insumos Agropecuários	25/11/2027	5,00	CDI	29/12/2022	8.041.134	9,1%
CRA0230060P	Agro Norte	Sementes	24/01/2029	4,70	CDI	04/04/2023	4.615.701	5,2%
CRA023005V5	Binatural	Biocombustível	23/03/2028	4,65	CDI	10/04/2023	8.517.565	9,6%
CRA0190020F	Coruripe	Sucroenergético	09/08/2032	9,00	CDI	17/05/2023	1.493.570	1,7%
CRA022008CB	Jalles	Sucroenergético	09/08/2032	1,50	CDI	18/05/2023	2.011.343	2,3%
<b>Sub-Total CRAs</b>							<b>52.545.964</b>	<b>59,3%</b>
<b>CRI</b>								
22L1414297	De Santi	Produtor Rural	22/12/2027	6,00	CDI	29/12/2022	4.026.692	4,5%
<b>Sub-Total CRI</b>							<b>4.026.692</b>	<b>4,5%</b>
<b>FUNDOS</b>								
Ourinvest Innovation - Fiagro Direitos Creditórios	-	Direitos Creditórios do Agronegócio	Indeterminado	-	-	29/06/2022	3.995.501	4,5%
<b>Sub-Total Fundos</b>							<b>3.995.501</b>	<b>4,5%</b>
<b>Total</b>							<b>60.568.157</b>	<b>68,4%</b>

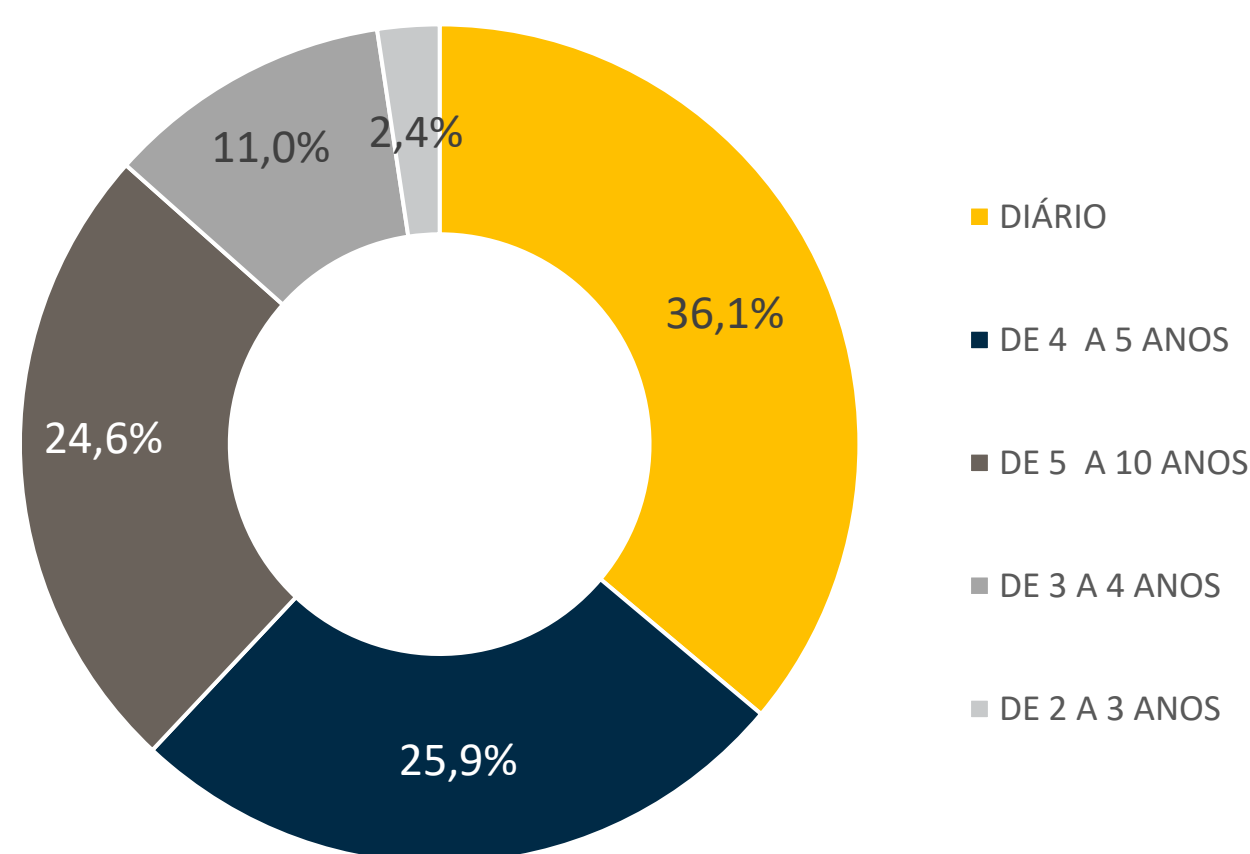


# Carteira de Ativos

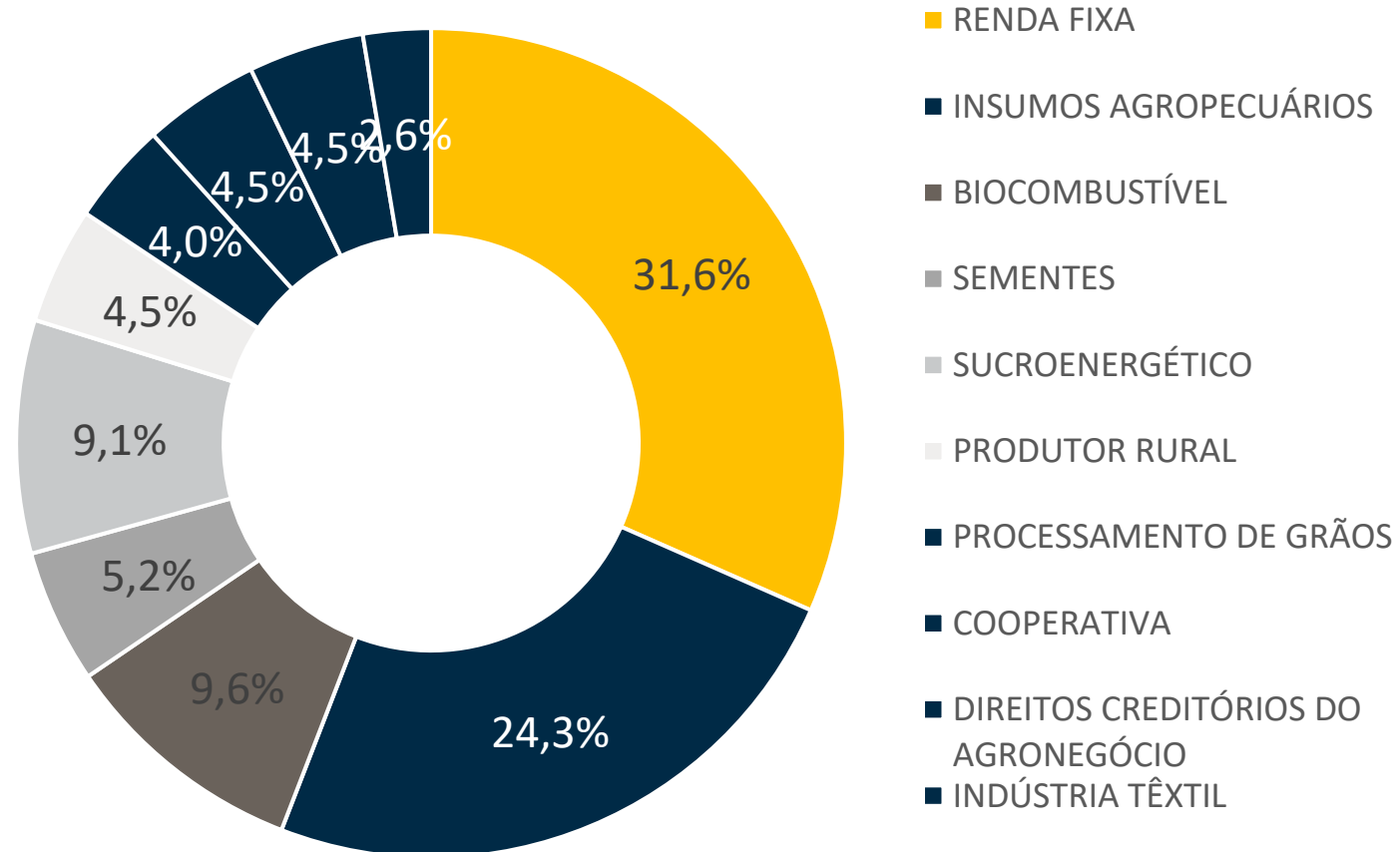
## Distribuição da carteira



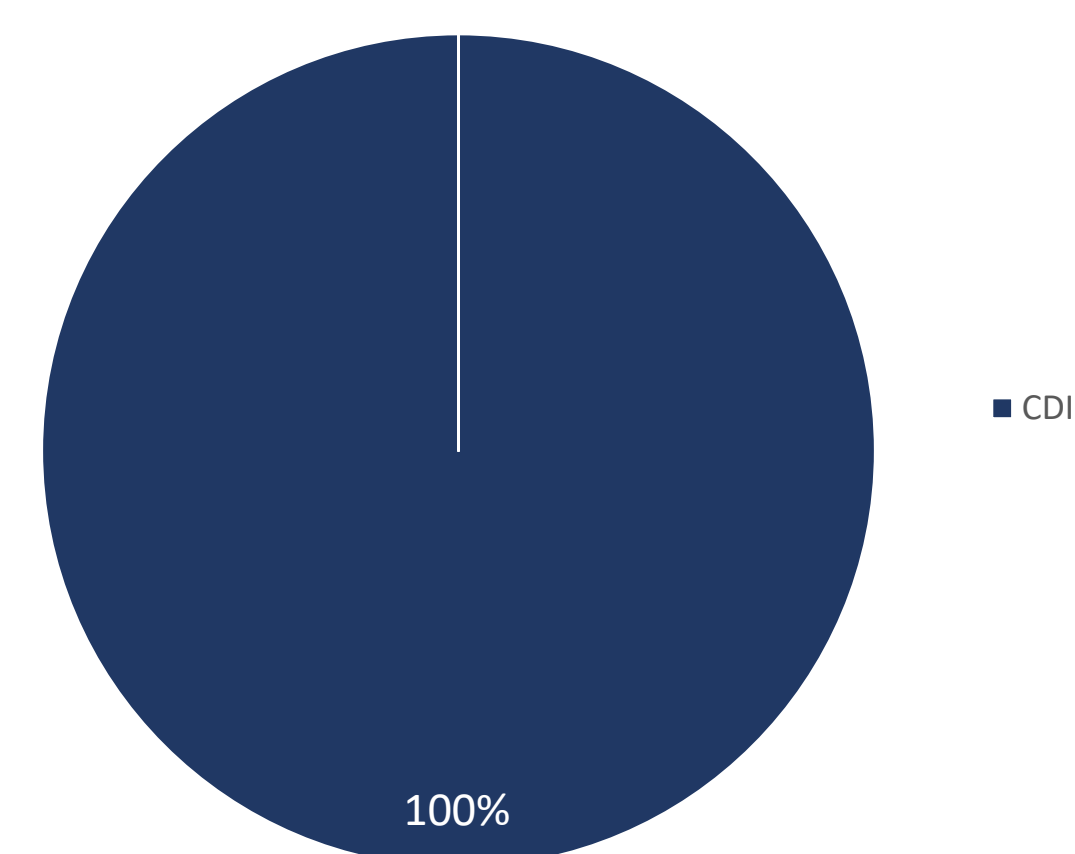
VENCIMENTO



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:** CRA02100413 (82ª emissão)  
 CRA02100415 (83ª emissão)  
 CRA02100414 (84ª emissão)  
 CRA02100416 (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

**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

# FIAGRIL

### 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

**Garantias:**

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

# UBYFOL

### 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



### CRA Agro Norte

**Emissor:** Canal Companhia de Securitização

**Taxa:** CDI + 4,70% a.a.

**Periodicidade pagamento Juros:** Mensal

**Amortização:** Semestral, a partir do 16º mês

**Vencimento:** Jan-29

**Instrumento Financeiro:** CRA0230060P

**Lastro:** CPR-F

**Garantias:**

- Cessão Fiduciária
  - Razão de garantia do Instrumento: 100%
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval



### CRA Binatural

**Emissor:** Canal Companhia de Securitização

**Taxa Emissão:** CDI + 4,65% a.a.

**Periodicidade pagamento Juros:** Mensal

**Amortização:** Semestral, a partir do 18º mês

**Vencimento:** Mar-28

**Instrumento Financeiro:** CRA023005V5

**Lastro:** Notas Comerciais

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval



# Carteira de Ativos

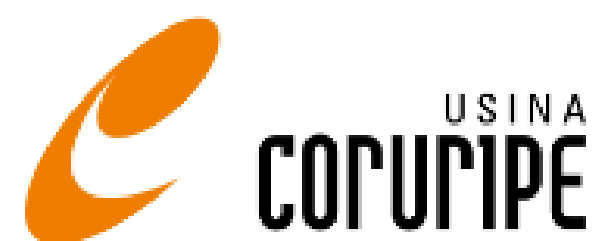


## CRA/CRI

### CRA Coruripe

**Emissor:** Eco Securitizadora  
**Taxa Sub:** CDI + 9,00% a.a.  
**Periodicidade pagamento Juros:** Mensal  
**Amortização:** a partir do 41º mês  
**Vencimento:** Dez-25  
**Instrumento Financeiro:** CRA0190020F  
**Lastro:** Debênture  
**Garantias:**

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva



### CRA Jalles

**Emissor:** Eco Securitizadora  
**Taxa Emissão:** CDI + 1,00% a.a.  
**Periodicidade pagamento de Juros:** Mensal  
**Amortização:** ago/31 e ago/32 (vencimento)  
**Vencimento:** Ago-32  
**Instrumento Financeiro:** CRA022008CB  
**Lastro:** Debênture  
**Garantias:**

- Fundo de Reserva

# Jalles



# Mercado de Fiagros

# Mercado de Fiagros

## Evolução

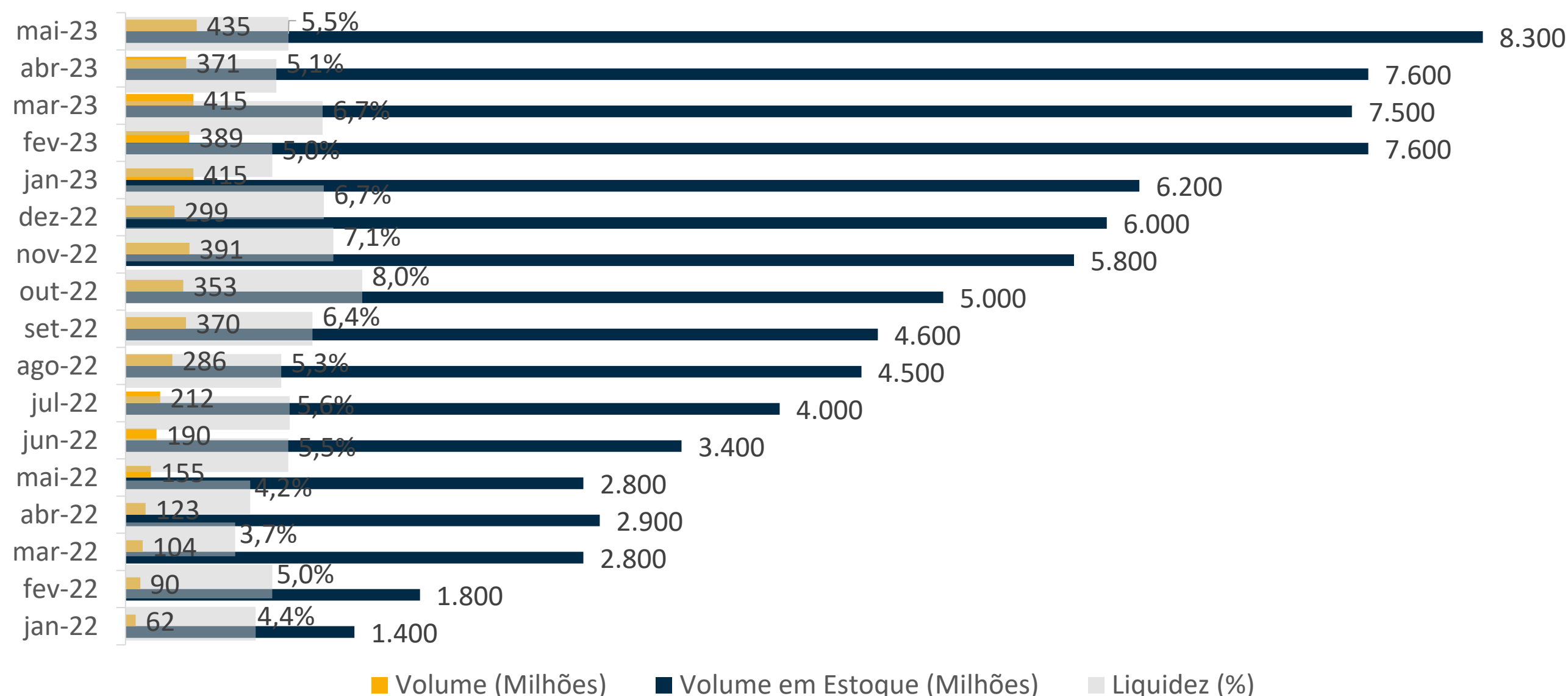


Conforme estatísticas da [B]<sup>3</sup>, o volume negociado de Fiagros em maio de 2023 foi de R\$ 435M.

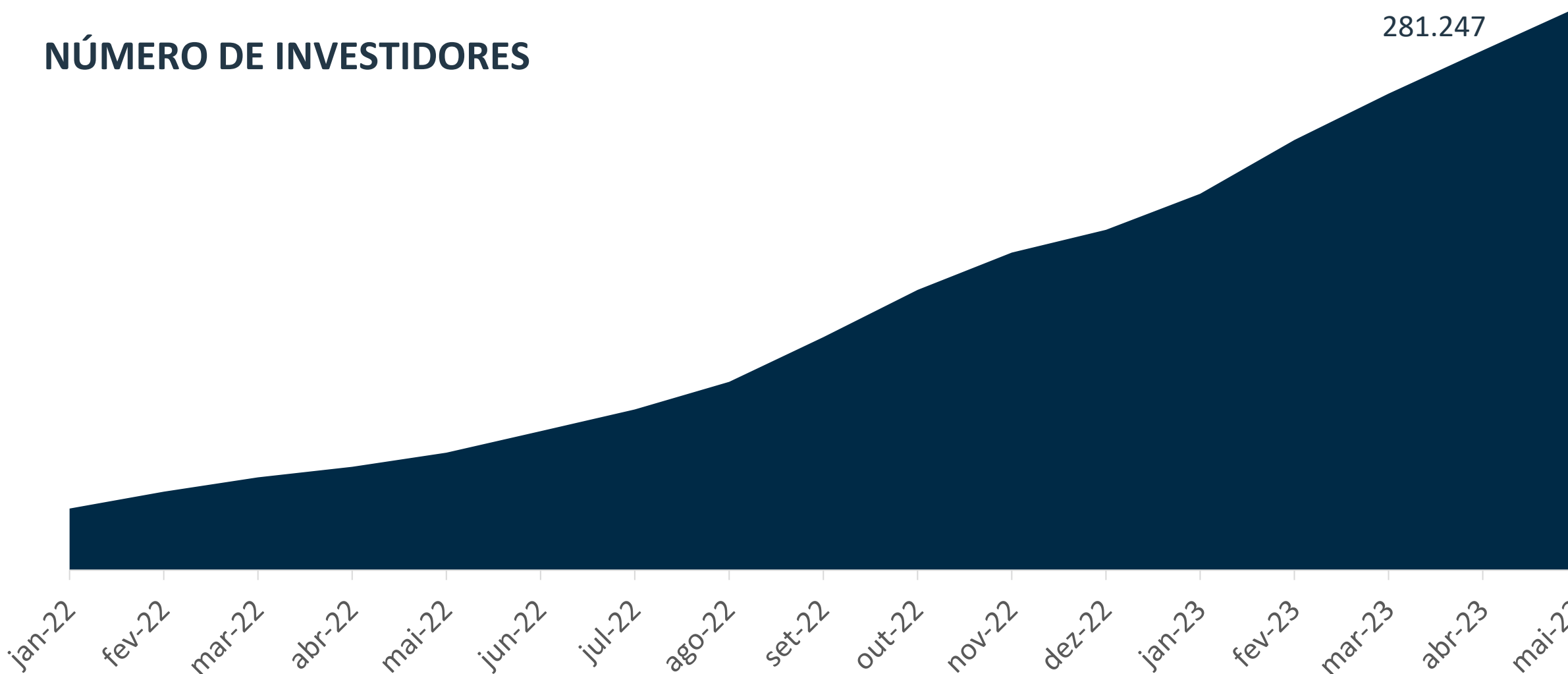
Há um total de 28 Fundos de Fiagros negociados na [B]<sup>3</sup>.

O mês terminou com 281.427 investidores de Fiagros, sendo 91,6% representado por pessoas físicas.

### TAMANHO DO MERCADO



### NÚMERO DE INVESTIDORES



1999

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

2002

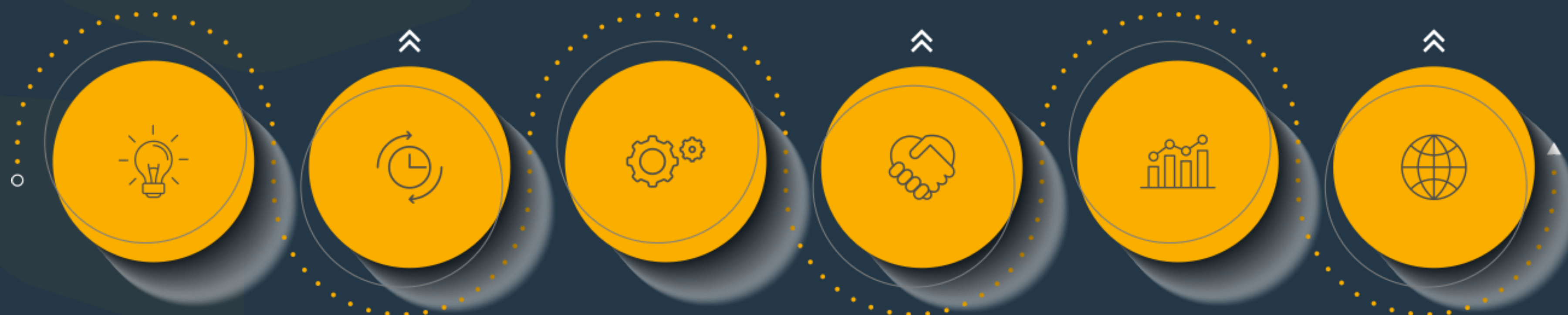
Brazilian Finance & Real Estate (“BFRE”) holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

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\$4,7 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\$0,9 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 - 12° andar  
04530-001 - São Paulo – SP

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

OUVIDORIA 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.