



fatorinnovation

RELATÓRIO GERENCIAL - OIAG11 | SETEMBRO/2024

---

# OURINVEST INNOVATION | OIAG11

FIAGRO IMOBILIÁRIO

# SOBRE O FUNDO

## OURINVEST INNOVATION | OIAG11



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 Innovation 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.fator.com.br](http://www.fator.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\$ 0,100

## DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

14,9% a.a.

## DIVIDEND YIELD (12M)

15,3%

## RESERVA ACUMULADA POR COTA

R\$ 0,06

## LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 205.653

## TAXA MÉDIA DA CARTEIRA ALOCADA

CDI + 4,41% a.a.

## DURATION DA CARTEIRA ALOCADA

20,16 meses

## MARKET CAP

R\$ 72.534.982

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 89.558.549



13.569

Número de  
cotistas



R\$ 8,03

Cota de  
mercado



R\$ 9,91

Cota  
patrimonial



- 1,3%

Rentabilidade  
mensal



R\$ 4,3 M

Volume  
negociado

Base: Setembro/2024

# NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO



Durante o mês de Setembro, houve o prepagamento integral do CRA Rio Amambai.

A alocação em ativos-alvo ficou em 81,2% do PL neste mês, em comparação a 86,1% no mês anterior. O Fundo detém aproximadamente R\$ 16,8 MM em caixa, que serão direcionados para novos ativos-alvo em análise.

No mês o fundo gerou um resultado de R\$ 0,115 por cota e foram distribuídos R\$ 0,100 por cota. O Fundo possui R\$ 0,061 por cota em reserva.

Em relação ao seu portfólio de CRAs e CRIs, o fundo não apresenta qualquer inadimplência ou problema com empresas devedoras.

## CONFIRA NOSSOS VÍDEOS NO YOUTUBE

Se inscreva em nosso canal do Youtube e fique por dentro de conteúdos informativos e educacionais.



[Empresas Fator](#)



[Relatório em Vídeo](#)

# NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO



Em 19/08 o Fundo convocou uma Assembleia para deliberar sobre a alteração (i) do nome do fundo para FATOR AGRO FIAGRO IMOBILIARIO e (ii) metodologia de distribuição de resultados, permitindo ao Gestor optar entre regime caixa ou competência. Essa mudança visa alinhar a metodologia de apuração de rendimentos do fundo com os prazos de pagamento praticados no segmento agro, o que, segundo a gestão, ampliaria o universo de oportunidades de investimentos aderentes à política de investimentos do fundo.

Para mais informações, acesse:

[Proposta do Administrador](#)

[Convocação Assembleia](#)

## CONFIRA NOSSOS VÍDEOS NO YOUTUBE

Se inscreva em nosso canal do Youtube e fique por dentro de conteúdos informativos e educacionais.



[Empresas Fator](#)



[Relatório em Vídeo](#)

# RESULTADO

## DRE GERENCIAL

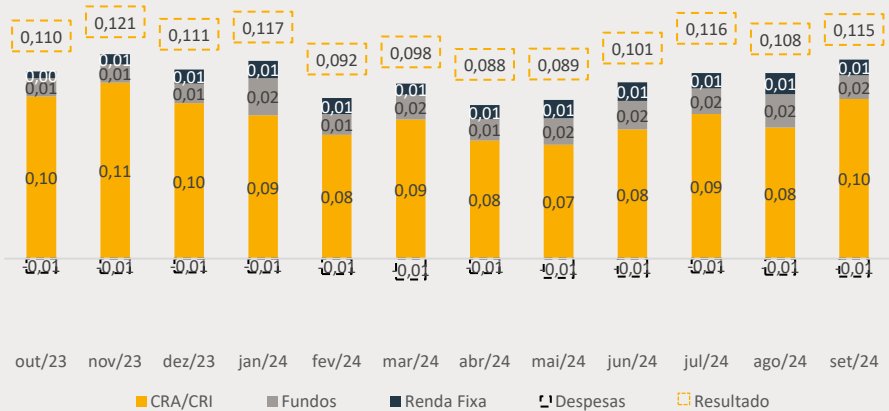
	Set-24	2024	Desde Último Follow-On	Desde o Início
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.143.403</b>	<b>9.212.162</b>	<b>19.625.512</b>	<b>25.966.617</b>
CRA/CRI – juros/correção monetária	918.527	6.917.461	15.152.458	19.700.156
Cota de Fundos	135.917	1.387.593	2.082.504	2.787.912
Renda Fixa	88.959	846.864	2.330.307	2.997.052
Ganho de Capital	-	60.244	60.244	481.497
<b>Despesas Totais</b>	<b>(104.161)</b>	<b>(864.157)</b>	<b>(1.626.763)</b>	<b>(2.058.242)</b>
Taxa de Administração	(18.004)	(158.192)	(312.371)	(474.485)
Taxa de Gestão	(67.416)	(569.121)	(1.114.894)	(1.315.598)
Outras	(18.742)	(136.845)	(199.498)	(268.159)
<b>Resultado</b>	<b>1.039.241</b>	<b>19.190.313</b>	<b>17.998.750</b>	<b>23.908.375</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,115</b>	<b>0,924</b>	<b>1,993</b>	<b>3,411</b>
Reserva	(135.941)	(308.636)	(519.897)	(549.454)
<b>Rendimentos</b>	<b>903.300</b>	<b>8.039.369</b>	<b>17.478.853</b>	<b>23.358.920</b>
<b>Rendimentos/Cota</b>	<b>0,100</b>	<b>0,890</b>	<b>1,935</b>	<b>3,346</b>

Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,115 por cota.

A composição da receita do mês ficou em 79% proveniente de CRAs e CRI, 11% de Fiagro Direitos Creditórios e 8% de renda fixa.

# RESULTADO

## MENSAL POR COTA

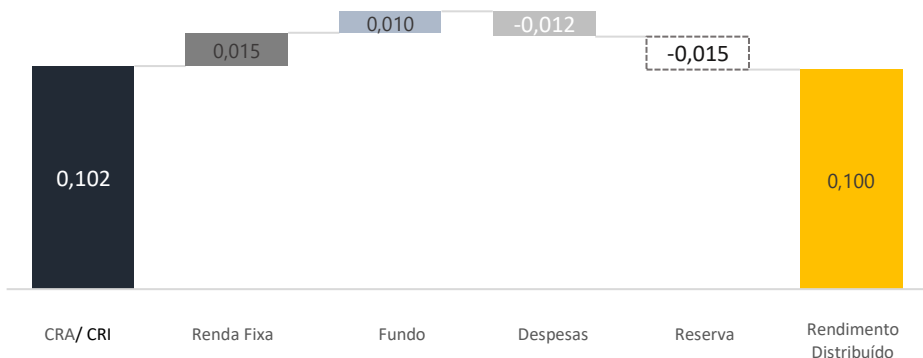


A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,106 por cota.

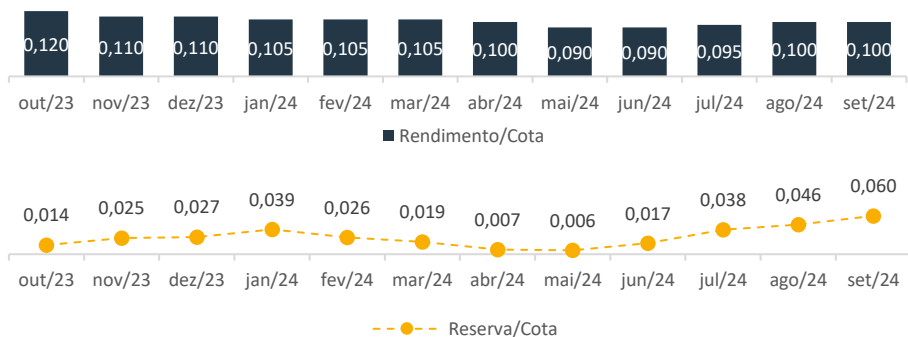
Nos últimos 12 meses, 78% da receita foi proveniente de CRAs e CRI em carteira, 14% dos rendimentos do Fiagro Direitos Creditórios e 8% de renda fixa.

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

## COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESERVA

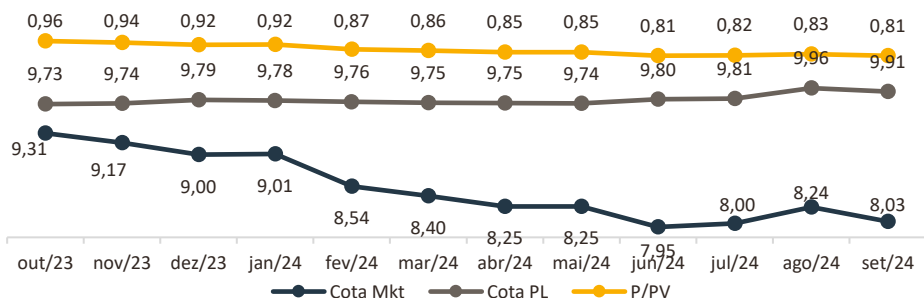


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,100 por cota, representando um dividend yield de 14,9% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 8,03).

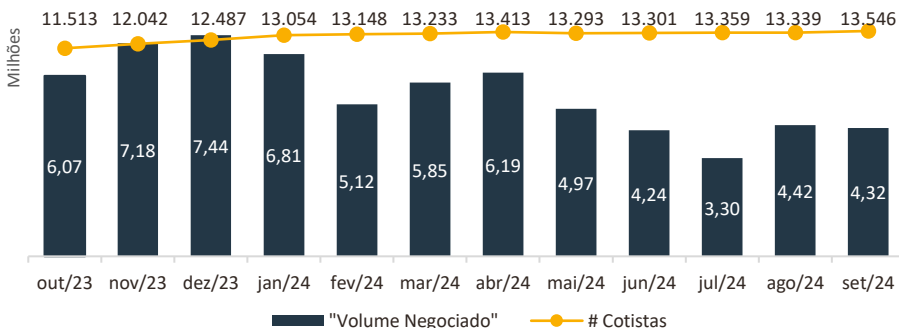
A reserva constituída no mês foi de R\$ 0,015 por cota. O Fundo conta com uma reserva acumulada de R\$ 0,061 por cota.

# DESEMPENHO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO

## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMEROS DE COTISTAS



A cota no mercado secundário encerrou o mês no valor de R\$ 8,03.

Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 4,3M de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 1,7% no número de cotistas comparado com o mês anterior, totalizando 13.569 cotistas.

# COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA<sup>1</sup>

ATIVO	DEVEDOR	SETOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>CRA</b>								
CRA021005KX	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	5,25	CDI	10/05/2022	1.138.336	1,3%
CRA0220073L	Ponto Rural	Insumos Agropecuários	05/05/2028	4,8	CDI	30/06/2022	9.344.191	10,4%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,5	CDI	30/08/2022	3.856.614	4,3%
CRA021002SU	Belagrícola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4	CDI	09/11/2022	1.258.704	1,4%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	1.356.968	1,5%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	1.859.823	2,1%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3	CDI	11/11/2022	4.437.765	4,9%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,5	CDI	23/11/2022	2.513.421	2,8%
CRA0230060P	Agronorte	Sementes	24/01/2029	4,7	CDI	04/04/2023	4.089.434	4,6%
CRA0190020F	Coruripe	Sucroenergético	09/08/2032	7	CDI	17/05/2023	1.512.337	1,7%
CRA022008CB	Jalles	Sucroenergético	09/08/2032	1,5	CDI	18/05/2023	2.114.660	2,4%
CRA0230099D	UISA	Sucroenergético	15/03/2028	5,4	CDI	14/08/2023	6.660.657	7,4%
CRA02300Q8H	Fertz	Fertilizantes	05/11/2027	4,5	CDI	21/11/2023	2.672.771	3,0%
CRA02300C13	Aliança Agrícola	Trading/ Processamento de grãos	15/05/2028	4,6	CDI	15/12/2023	5.046.622	5,6%
CRA022009Q3	Sonora	Sucroenergético	22/09/2028	1,9	CDI	25/06/2024	3.045.441	3,4%
Sub-Total CRA							50.907.743	56,7%
<b>CRI</b>								
22L1414297	De Santi	Produtor Rural	22/12/2027	6	CDI	29/12/2022	6.273.479	7,0%
22K1802248	Cibra Fértil	Fertilizante	01/09/2028	5	CDI	27/08/2024	2.900.069	3,2%
Sub-Total CRI							9.173.548	10,2%
<b>Fundos</b>								
Fator Innovation - Fiagro FIDC	-	DC do Agronegócio	Indeterminado	3	CDI	29/06/2022	3.989.900	4,4%
Agriconnection Fiagro - FIDC - Mz		DC do Agronegócio	30/11/2026	6,5	CDI	29/09/2023	951.762	1,1%
Agriconnection Fiagro - FIDC - Sr		DC do Agronegócio	30/11/2026	4,5	CDI	29/09/2023	7.883.534	8,8%
Sub-Total Fundos							12.825.196	14,3%
<b>TOTAL</b>							<b>72.906.487</b>	<b>81,2%</b>

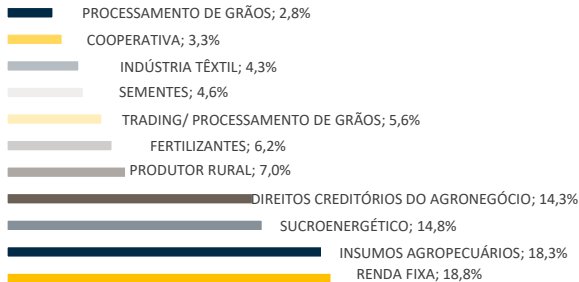
Durante o mês, houve o prepagamento integral do CRA Amambai.

Atualmente 81,2% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 56,7% alocado em CRAs, 10,2% em CRI, 14,3% em Fiagro Direitos Creditórios e 18,8% em caixa.

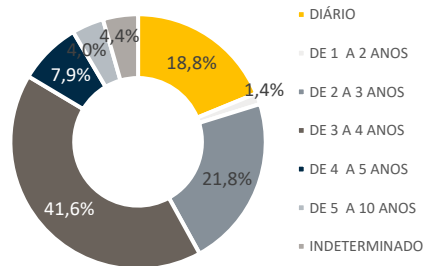
Os recursos em caixa deverão ser destinados para aquisição de novos ativos-alvo.

# DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

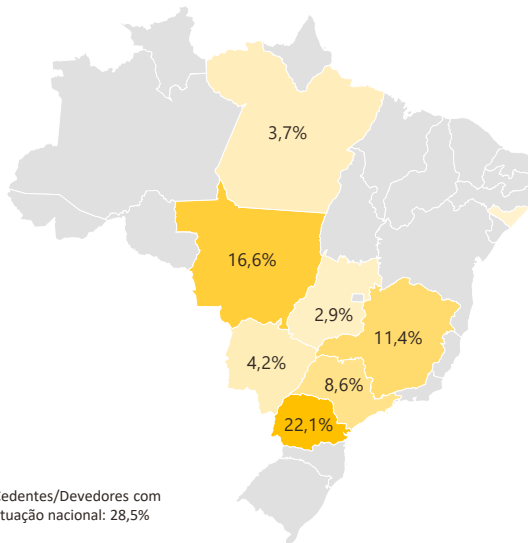
## SETOR



## VENCIMENTO



## RISCO X REGIÃO EM % DA CARTEIRA ALOCADA



# CARTEIRA DE ATIVOS

## CRA/CRI

### CRA PONTO RURAL



**Emissor:** Canal Companhia de Securitização  
**Séries:** 75% Senior – 25% Mezanino e 5% Junior  
**Taxa CRA Senior:** CDI + 4,80% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** No Vencimento  
**Vencimento:** Mai-28

**Lastro:** CDCA

**Garantias:**

- Cessão Fiduciária de Títulos de Crédito
  - Razão de garantia do Instrumento: 110%
- Fundo de Reserva
- Aval dos sócios

### CRA FIAGRIL



**Emissor:** Opea Securitizadora  
**Taxa Emissão:** CDI + 5,00% a.a.  
**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

### CRA BELAGRÍCOLA



**Emissor:** Virgo Companhia de Securitização  
**Taxa:** CDI + 5,00% a.a.  
**Taxa de Aquisição:** CDI + 4,00% a.a.  
**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

# CARTEIRA DE ATIVOS

## CRA/CRI

### CRA UBYFOL

**UBYFOL**

**Emissor:** Eco Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 3,00% a.a.  
**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

### CRI DE SANTI



**Emissor:** Canal Companhia de Securitização  
**Taxa Emissão:** CDI + 6,00% a.a.  
**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

### CRA CORURIPE

 **USINA  
COPURIPE**

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

**Lastro:** Debênture  
**Garantias:**

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva

# CARTEIRA DE ATIVOS

## CRA/CRI

### CRA COPAGRI



**Emissor:** Opea Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 5,50% a.a.  
**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.  
**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 JALLES



**Emissor:** Eco Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 1,00% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** ago/31 e ago/32  
**Vencimento:** Ago-32  
**Instrumento Financeiro:** CRA022008CB

**Lastro:** Debênture  
**Garantias:**

- Fundo de Reserva

# CARTEIRA DE ATIVOS

## CRA/CRI

### CRA FERTZ



**Emissor:** Virgo Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 4,50% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Semestral com 1 ano de carência  
**Vencimento:** Nov-27  
**Instrumento Financeiro:** CRA02300Q8H

**Lastro:** CDCA  
**Garantias:**

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada  
– Razão de Garantia: 200% do saldo devedor
- Aval dos sócios e empresas do grupo

### CRA UISA



**Emissor:** Vert Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 4,50% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mar-26, set-26, mar-27, set-27 e mar-28  
**Vencimento:** Mar-28  
**Instrumento Financeiro:** CRA0230099D

**Lastro:** CDCA  
**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval das controladas pela Devedora

### CRA ALIANÇA AGRÍCOLA



**Emissor:** Eco Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 5,00% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Semestral com 2 anos de carência  
**Vencimento:** Jun-28  
**Instrumento Financeiro:** CRA02300C12

**Lastro:** Debêntures  
**Garantias:**

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada e CDA/WA  
– Razão de Garantia: 120% do saldo devedor
- Fiança de empresa do grupo

# CARTEIRA DE ATIVOS

## CRA/CRI

### CRA USINA SONORA



**Emissor:** Virgo Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 2,00% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** No vencimento  
**Vencimento:** Set-28  
**Instrumento Financeiro:** CRA022009Q3

**Lastro:** CPR Financeira  
**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Sobejo
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva

### CRI CIBRAFÉRTIL



**Emissor:** True Securitizadora  
**Taxa:** CDI + 4,90% a.a.  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Trimestral  
**Vencimento:** Set-28  
**Instrumento Financeiro:** 22K1802248

**Lastro:** Debentures  
**Garantias:**

- Cessão Fiduciária de conta vinculada correspondente a 25% do saldo devedor
- Guarantee Letter da Cibra Trading e da Paribara Sociedade

### CRA COCARI



**Emissor:** Opea Securitizadora  
**Séries:** 80% Sênior – 20% Junior  
**Série Investida:** Sênior  
**Taxa:** CDI + 5,35% a.a.  
**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

# CARTEIRA DE ATIVOS

## CRA/CRI

### CRA PARANATEX



**Emissor:** Eco Securitizadora

**Taxa:** CDI + 4,50% a.a.

**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

# CARTEIRA DE ATIVOS

## FIAGRO

### FATOR INNOVATION FIAGRO FIDC

**Nome:** Fator Innovation Fiagro Direitos Creditórios  
**Instrumento Financeiro Sr:** 3422019SUB  
**Emissão:** dez-2019  
**Vencimento:** Indeterminado  
**Rendimento:** primordialmente mensal

**Ativo Alvo:** Direitos Creditórios do Agronegócio – Multicedente e Multisacado  
**Gestor:** Fator Asset Gestora de Recursos Ltda  
**Administrador:** Singulare CTVM S.A.

### AGRICONNECTION FIAGRO FIDC



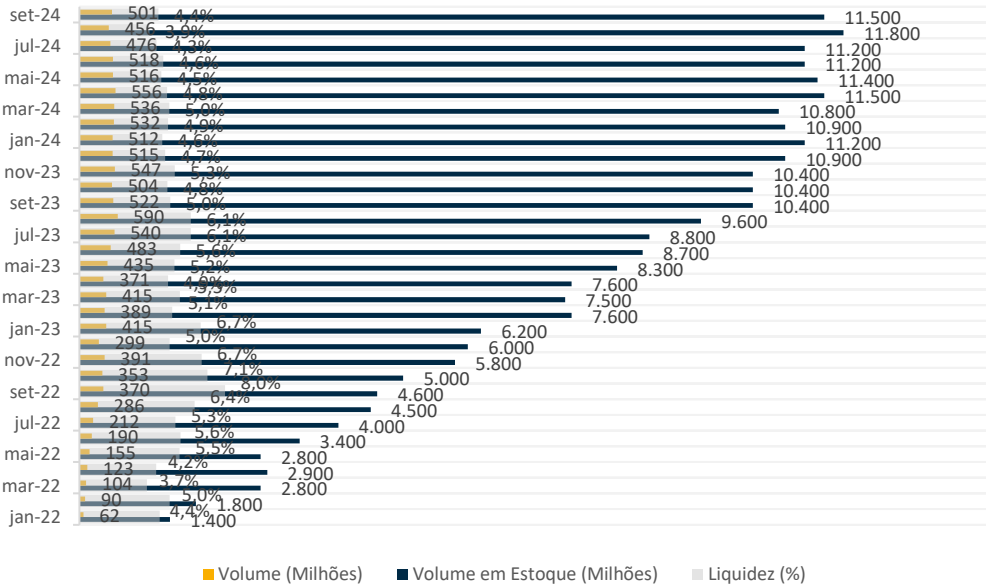
**Nome:** Agriconnection Fiagro - Direitos Creditórios  
**Instrumento Financeiro Sr:** 4999323SN1  
**Instrumento Financeiro Mz:** 4999323MEZ  
**Emissão Sr e Mz:** mai-2023  
**Vencimento Sr e Mz:** nov-26  
**Rendimento:** mensal

**Ativo Alvo:** Direitos Creditórios do Agronegócio – Monocedente, multisacado  
**Gestor:** Fator Asset Gestora de Recursos Ltda  
**Administrador:** Singulare CTVM S.A.  
**Taxa Sr:** CDI + 4,5%aa  
**Taxa mz:** CDI + 6,5%aa

# MERCADO DE FIAGROS

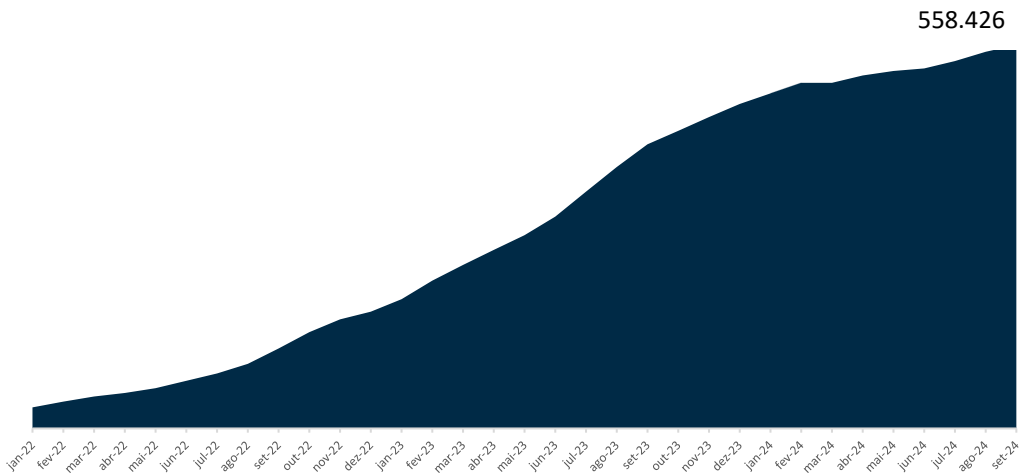


## TAMANHO DO MERCADO



# MERCADO DE FIAGROS

## NÚMERO DE INVESTIDORES



Conforme estatísticas da [B]<sup>3</sup>, o volume negociado de Fiagros em setembro de 2024 foi de R\$ 500,8M.

Há um total de 35 Fiagros negociados na [B]<sup>3</sup>.

O mês terminou com 558.426 investidores de Fiagros, sendo 94,2% representado por pessoas físicas.

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.



## ENDEREÇOS

---

### SÃO PAULO (BANCO E GESTÃO DE RECURSOS)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. DR. RENATO PAES DE BARROS, 1017 – 12º ANDAR 04530-001 – SÃO PAULO – SP

### SÃO PAULO (SEGURADORA)

(55 11) 3709-3000 (PABX)

RUA DR. EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 387 – 5º ANDAR CJ. 62 04543-121 – SÃO PAULO – SP

## CONTATO

---

canais@fator.com

(55 11)3049-9100 (PABX)

www.fator.com.br



» Escaneie o QR Code e nos acompanhe nas redes sociais

## Fator de excelência na criação de valor