



RELATÓRIO GERENCIAL - OIAG11 | JANEIRO/2025

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

SITE GESTOR:

www.fatorinnovation.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

16,4% a.a.

DIVIDEND YIELD (12M)

16,2%

RESERVA ACUMULADA POR COTA

R\$ 0,069

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 137.578

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA ALOCADA

CDI + 3,69% a.a.

DURATION DA CARTEIRA ALOCADA

17,11 meses

MARKET CAP

R\$ 66.031.223

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 89.014.647



12.905

Número de
cotistas



R\$ 7,31

Cota de
mercado



R\$ 9,85

Cota
patrimonial



+ 1,1%

Rentabilidade
mensal



R\$ 3,0 M

Volume
negociado

Base: Janeiro/2025

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO



Durante o mês de Janeiro, houve as aquisições do CRA Olfar em um montante aproximado de R\$1,2MM, e do CRA CMAA em um montante aproximado de R\$ 360 mil.

A alocação em ativos-alvo ficou em 81,9% do PL neste mês, em comparação a 84% no mês anterior. O Fundo detém aproximadamente R\$ 16,0 MM em caixa, que serão direcionados para novos ativos-alvo em análise.

No mês o fundo gerou um resultado de R\$ 0,104 por cota e foram distribuídos R\$ 0,10 por cota. O Fundo possui R\$ 0,069 por cota em reserva.

Em relação ao seu portfólio de CRAs e CRIs, o fundo não apresenta qualquer inadimplência em relação aos seus pagamentos.

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

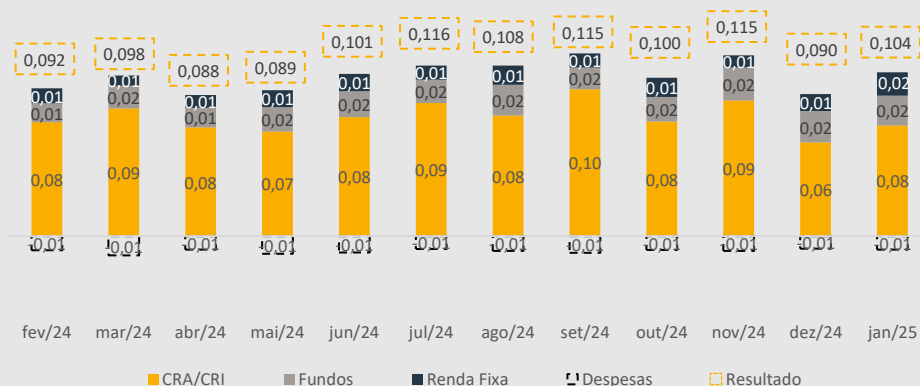
	Jan-25	2025	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	1.024.648	1.024.648	23.658.480	29.999.584
CRA/CRI – juros/correção monetária	692.271	692.271	17.993.479	22.541.178
Cota de Fundos	186.694	186.694	2.826.850	3.532.258
Renda Fixa	145.683	145.683	2.777.906	3.444.651
Ganho de Capital	-	-	60.244	481.497
Despesas Totais	(84.428)	(84.428)	(1.968.104)	(2.399.583)
Taxa de Administração	(18.004)	(18.004)	(384.386)	(546.500)
Taxa de Gestão	(63.218)	(63.218)	(1.369.815)	(1.570.518)
Outras	(3.206)	(3.206)	(213.903)	(282.565)
Resultado	940.219	940.219	21.690.376	27.600.001
Resultado/Cota	0,104	0,104	2,401	3,820
Reserva	(36.920)	(36.920)	(598.323)	(627.881)
Rendimentos	903.300	903.300	21.092.053	26.972.120
Rendimentos/Cota	0,100	0,100	2,335	3,746

Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,104 por cota.

A composição da receita do mês ficou em 68% proveniente de CRAs e CRI, 18% de Fiagros e 14% de renda fixa.

RESULTADO

MENSAL POR COTA

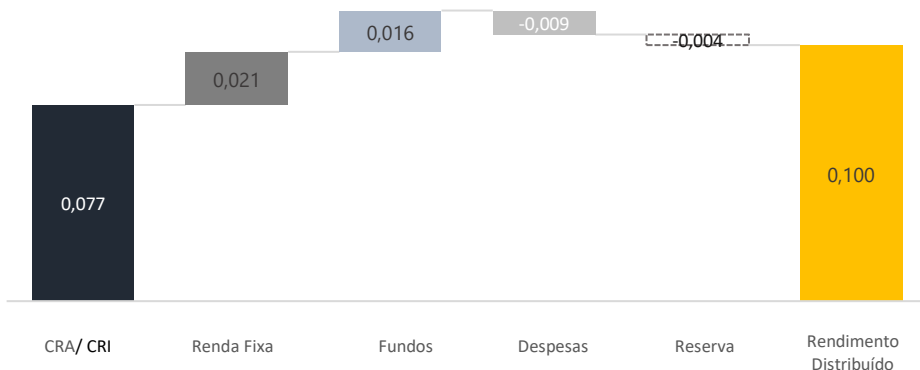


A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,101 por cota.

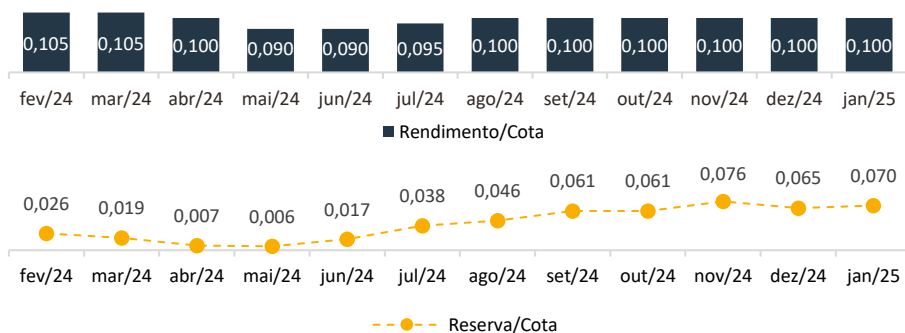
Nos últimos 12 meses, 74% da receita foi proveniente de CRAs e CRI em carteira, 16% dos rendimentos do Fiagro Direitos Creditórios e 10% de renda fixa.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESERVA

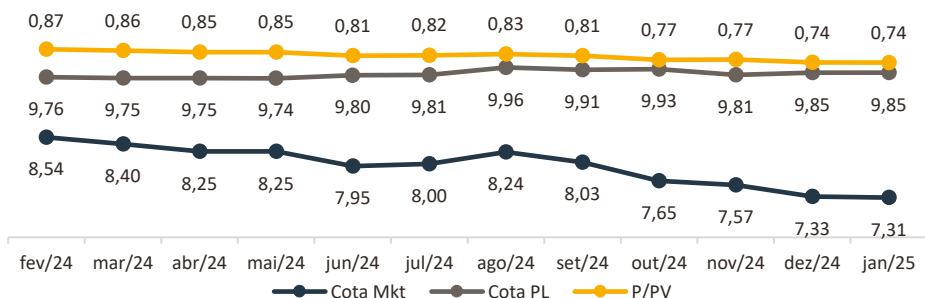


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,100 por cota, representando um dividend yield de 16,4% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 7,31).

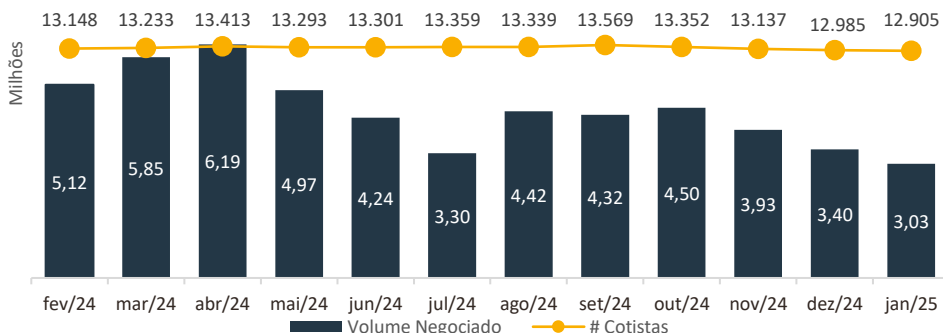
O Fundo conta com uma reserva acumulada de R\$ 0,069 por cota.

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\$ 7,31.

Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 3,00M de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com uma redução de 0,6% no número de cotistas comparado com o mês anterior, totalizando 12.905 cotistas.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA¹

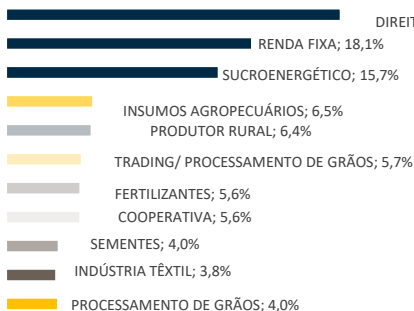
ATIVO	DEVEDOR	SETOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
CRA								
CRA021005KX	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	5,25	CDI	10/05/2022	767.443	0,9%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,5	CDI	30/08/2022	3.382.675	3,8%
CRA021002SU	Belagrícola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4	CDI	09/11/2022	838.142	0,9%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	1.099.366	1,2%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	1.238.720	1,4%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3	CDI	11/11/2022	3.846.814	4,3%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,5	CDI	23/11/2022	2.272.915	2,6%
CRA0230060P	Agronorte	Sementes	24/01/2029	4,7	CDI	04/04/2023	3.544.235	4,0%
CRA0190020F	Coruripe	Sucroenergético	09/08/2032	7	CDI	17/05/2023	1.477.067	1,7%
CRA022008CB	Jalles	Sucroenergético	09/08/2032	1,5	CDI	18/05/2023	2.228.559	2,5%
CRA0230099D	UISA	Sucroenergético	15/03/2028	5,4	CDI	14/08/2023	6.727.070	7,6%
CRA0230008H	Fertz	Fertilizantes	05/11/2027	4,5	CDI	21/11/2023	2.286.077	2,6%
CRA023000C12	Aliança Agrícola	Trading/ Processamento de grãos	15/05/2028	4,6	CDI	15/12/2023	5.046.229	5,7%
CRA024007K9	Cooxupé	Cooperativa	16/07/2027	1,2	CDI	28/10/2024	2.939.272	3,3%
CRA022009Q3	Sonora	Sucroenergético	22/09/2028	1,9	CDI	25/06/2024	3.125.102	3,5%
CRA023003JX	Oilfar	Processamento de Grãos	15/03/2029	2,24	CDI	24/01/2025	1.232.295	1,4%
CRA0240099E	CMAA	Sucroenergético	16/10/2034	1,49	CDI	29/01/2025	369.504	0,4%
Sub-Total CRA							42.421.485	47,8%
CRI								
22L1414297	De Santi	Produtor Rural	22/12/2027	6	CDI	29/12/2022	5.681.485	6,4%
22K1802248	Cibra Fértil	Fertilizantes	01/09/2028	5	CDI	27/08/2024	2.665.009	3,0%
Sub-Total CRI							8.346.494	9,4%
Fundos								
Fator Innovation Fiagro	-	DC do Agronegócio	Indeterminado	1	CDI	29/06/2022	3.989.867	4,5%
Agriconnection Fiagro - Mz	-	DC do Agronegócio	30/11/2026	6,5	CDI	29/09/2023	951.984	1,1%
Agriconnection Fiagro - Sr	-	DC do Agronegócio	30/11/2026	4,5	CDI	29/09/2023	7.890.085	8,9%
Ponto Rural Fiagro - Sr	-	DC do Agronegócio	30/11/2027	3	CDI	25/11/2024	5.134.130	5,8%
RURA11	-	FIAGRO – Imobiliário	Indeterminado	-	-	08/11/2024	3.497.420	3,9%
PLCA11	-	FIAGRO – Imobiliário	Indeterminado	-	-	08/11/2024	389.392	0,4%
Sub-Total Fundos							21.852.877	24,6%
TOTAL							72.620.855	81,9%

Atualmente 81,9% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 47,8% alocado em CRAs, 9,4% em CRI, 24,6% em cotas de fundos e 18,1% em caixa.

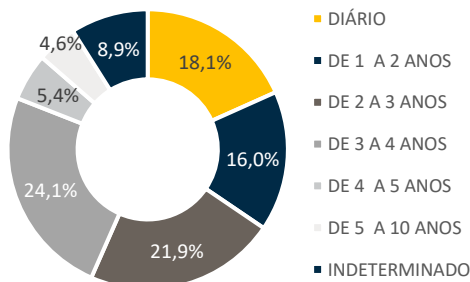
Os recursos em caixa deverão ser destinados para aquisição de novos ativos-alvo.

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

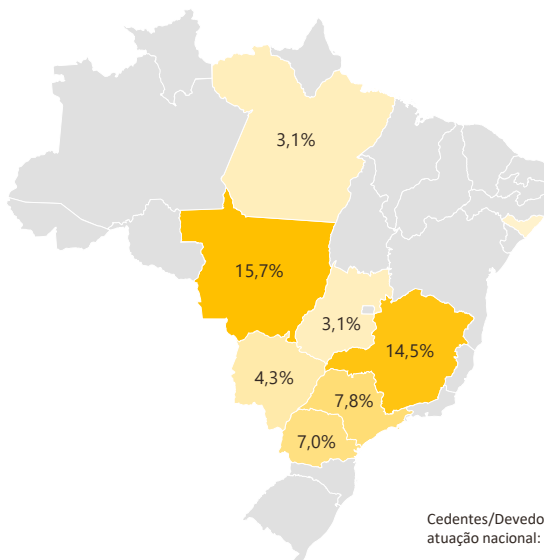
SETOR



VENCIMENTO



RISCO X REGIÃO EM % DA CARTEIRA ALOCADA



Cedentes/Devedores com
atuação nacional: 42,4%

CARTEIRA DE ATIVOS

CRA/CRI

CRA COOXUPÉ



Emissor: Vert Companhia Securitizadora
Taxa: CDI + 0,9 % a.a.
Juros: Semestral
Amortização: Jul-28 e Jul-29
Vencimento: Jul-29

Instrumento Financeiro: CRA024007K9
Lastro: CPR-F
Garantias: -

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 BELAGRICOLA



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 CORURIFE

 **USINA
COPURIFE**

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

CRA OLFAR



Emissor: Virgo Securitizadora
Taxa: CDI + 3,00% a.a.
Juros: Mensal
Amortização: Semestral a partir de mar-26
Vencimento: Jan-29
Instrumento Financeiro: CRA023003JX

Garantias:

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fiança Outorgada pelos Fiadores (Jose Carlos Weschenfelder e Guilherme Weschenfelder)

CRA CMAA



Emissor: Eco Securitizadora
Taxa: CDI + 1,60% a.a.
Juros: Semestral
Amortização: Out-30, Out-31, Out-33
Vencimento: Out-34
Instrumento Financeiro: CRA0240099E

Garantias:

- N/A

CARTEIRA DE ATIVOS

FIAGRO - FIDC

FATOR INNOVATION FIAGRO FIDC

Nome: Fator Innovation Fiagro Direitos Creditórios
Instrumento Financeiro Sr: 3422019SUB
Emissão: dez-19
Vencimento: Indeterminado
Rendimento: primordialmente mensal

Ativo Alvo: Direitos Creditórios do Agronegócio – Multicedente e Multisacado
Gestor: Fator Innovation 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-23
Vencimento Sr e Mz: nov-26
Rendimento: mensal

Ativo Alvo: Direitos Creditórios do Agronegócio – Monocedente, multisacado
Gestor: Fator Innovation Ltda
Administrador: Singulare CTVM S.A.
Taxa Sr: CDI + 3,5% aa
Taxa mz: CDI + 4,5% aa

PONTO RURAL FIAGRO FIDC



Nome: Ponto Rural Fiagro - Direitos Creditórios
Instrumento Financeiro Sr: 5801224SN1
Emissão Sr: out-24
Vencimento Sr: nov-28
Rendimento: semestral

Ativo Alvo: Direitos Creditórios do Agronegócio – Multicedente, multisacado
Gestor: Fator Innovation Ltda
Administrador: Singulare CTVM S.A.
Taxa Sr: CDI + 3,0% aa
Subordinação: 50%

CARTEIRA DE ATIVOS

FIAGRO - FII

Plural Crédito Agro Fiagro – Imobiliário (PLCA11)



Nome: Plural Crédito Agro Fiagro

Ticker: PLCA11

Taxa de Performance: 10% do que exceder o CDI

Taxa de Administração e gestão: 1,15% aa sobre patrimônio líquido.

Ativo Alvo: CRAs, CRIs,

Gestor: Plural Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A

Rendimento: Primordialmente Mensal

Itaú Asset Rural FIAGRO – Imobiliário (RURA11)



Nome: Itaú Asset Rural FIAGRO

Ticker: RURA11

Taxa de Performance: 20% do que exceder taxa DI +1% a.a

Taxa de Administração: 1,00% a.a. sobre patrimônio líquido

Ativo Alvo: CRAs, CRIs,

Gestor: Itaú Asset Management

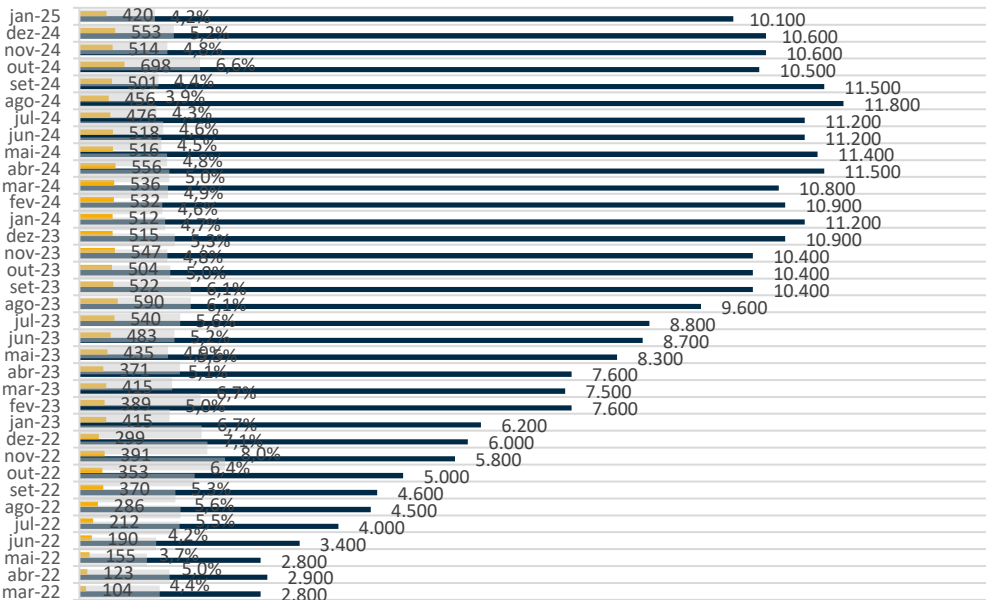
Administrador: INTRAG

Rendimento: Primordialmente Mensal

MERCADO DE FIAGROS



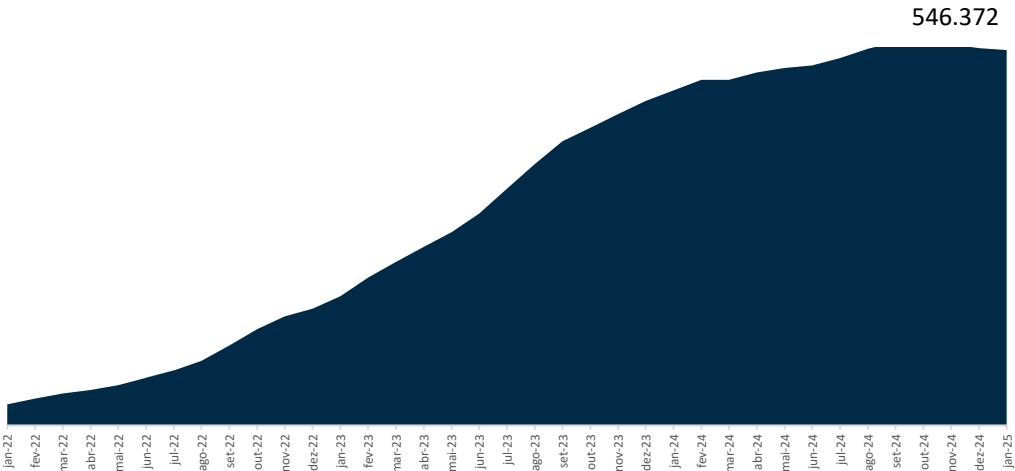
TAMANHO DO MERCADO



■ Volume (Milhões) ■ Volume em Estoque (Milhões) ■ Liquidez (%)

MERCADO DE FIAGROS

NÚMERO DE INVESTIDORES



Conforme estatísticas da [B]³, o volume negociado de Fiagros em janeiro de 2025 foi de R\$ 420,4M.

Há um total de 36 Fiagros negociados na [B]³.

O mês terminou com 546.372 investidores de Fiagros, sendo 99,8% representado por pessoas físicas.

1999

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



2003

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



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.



2020

Ourinvest Innovation é fundada.



2002

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

2012

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

2018

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

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