



fatorinnovation

RELATÓRIO GERENCIAL - OIAG11 | FEV/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 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.fatoreasset.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.

ACESSO AO INFORME DE RENDIMENTOS:

passivo.fundos@singulare.com.br

DESTAQUES DO MÊS

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,105

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

14,8% a.a.

DIVIDEND YIELD (12M)

16,5%

RESERVA ACUMULADA POR COTA

R\$ 0,026

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA:

R\$ 269.240

TAXA MÉDIA DA CARTEIRA ALOCADA

CDI + 4,66% a.a.

DURATION DA CARTEIRA ALOCADA

23,43 meses

MARKET CAP

R\$ 77.141.811

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 88.194.285



13.148

Número de
cotistas



R\$ 8,54

Cota de
mercado



R\$ 9,76

Cota
patrimonial



- 4,1%

Rentabilidade
mensal



R\$ 5,1 M

Volume
negociado

Base: Fevereiro/2024

NOTAS DA EQUIPE DE GESTÃO



Durante o mês de Fevereiro, o Fundo adquiriu R\$ 4,2 MM do CRA Copagril.

A alocação em ativos-alvo ficou em 88,6% do PL neste mês, em comparação a 84,0% no mês anterior. O Fundo detinha aproximadamente R\$ 10,1 MM em caixa, que serão direcionados para novos ativos-alvo em análise.

No mês foram distribuídos R\$ 0,105 por cota. O Fundo possui R\$ 0,026 por cota em reserva.

CONFIRA NOSSOS VÍDEOS **NO YOUTUBE**

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



RESULTADO

DRE GERENCIAL

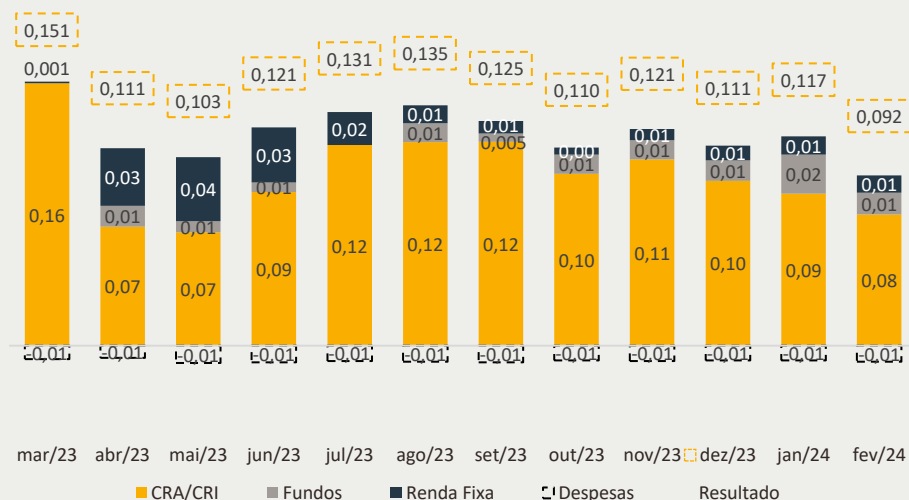
	Fev-24	2024	Desde Último Follow-On	Desde o Início
Receitas Totais	923.805	2.060.197	12.473.547	18.814.652
CRA/CRI – juros/correção monetária	711.387	1.535.859	9.770.856	14.318.554
Cota de Fundos	119.153	332.318	1.027.229	1.732.637
Renda Fixa	93.265	192.020	1.675.463	2.342.208
Ganho de Capital	-	-	-	421.253
Despesas Totais	(88.330)	(168.526)	(931.131)	(1.362.611)
Taxa de Administração	(17.363)	(34.727)	(188.905)	(351.020)
Taxa de Gestão	(67.223)	(126.962)	(672.736)	(873.439)
Outras	(3.744)	(6.837)	(69.490)	(138.152)
Resultado	835.475	12.937.746	11.542.416	17.452.041
Resultado/Cota	0,092	0,209	1,278	2,696
Reserva	112.990	5.259	(206.002)	(235.560)
Rendimentos	948.465	1.896.930	11.336.414	17.216.481
Rendimentos/Cota	0,105	0,210	1,255	2,666

Este mês o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,092 por cota.

A composição da receita do mês ficou em 77% proveniente de CRAs e CRI, 8% de Fiagro Direitos Creditórios e 13% de renda fixa.

RESULTADO

MENSAL POR COTA



A média do resultado dos últimos 12 meses é de R\$ 0,119 por cota.

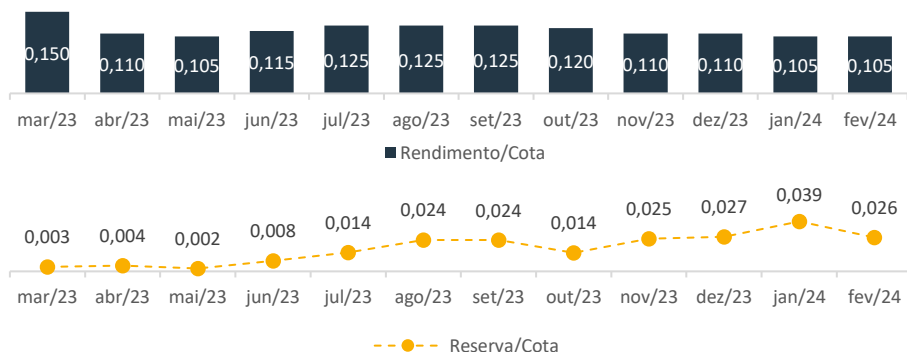
Nos últimos 12 meses, 79% da receita foi proveniente de CRAs e CRI em carteira, 8% dos rendimentos do Fiagro Direitos Creditórios e 13% de renda fixa.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

COMPOSIÇÃO DOS RENDIMENTOS DO MÊS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E EVOLUÇÃO DA

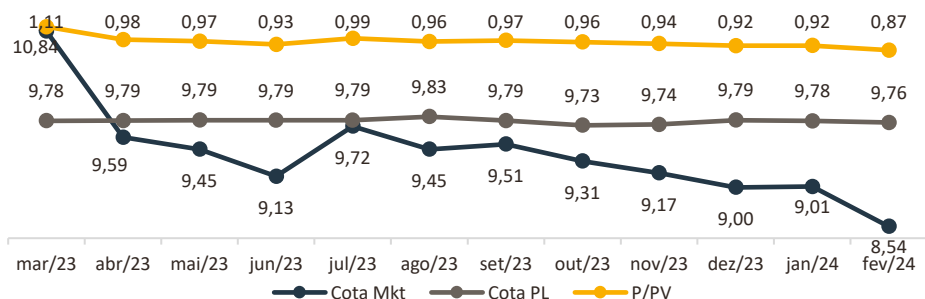


Este mês o fundo distribuiu R\$ 0,105 por cota, representando um dividend yield de 14,8% a.a. sobre o preço da cota no mercado secundário (R\$ 8,54).

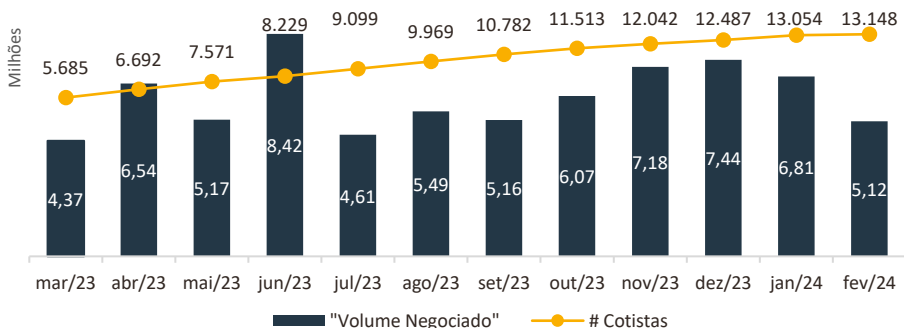
A reserva utilizada no mês foi de R\$ 0,013 por cota. O Fundo conta com uma reserva acumulada de R\$ 0,026 por cota.

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\$ 8,54.

Com relação à liquidez do Fundo no mercado secundário, o mês encerrou com R\$ 5,1M de volume negociado.

O fundo encerrou o mês com um aumento de 0,7% no número de cotistas comparado com o mês anterior, totalizando 13.148 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	1.150.869	1,3%
CRA02100413	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,5	CDI	11/05/2022	906.883	1,0%
CRA02100414	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,5	CDI	11/05/2022	906.883	1,0%
CRA02100415	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,5	CDI	11/05/2022	998.029	1,1%
CRA02100416	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,5	CDI	11/05/2022	906.883	1,0%
CRA0220073L	Ponto Rural	Insumos Agropecuários	05/05/2028	4,8	CDI	30/06/2022	8.990.662	10,2%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,5	CDI	30/08/2022	4.587.406	5,2%
CRA0210025U	Belagricola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4	CDI	09/11/2022	1.685.091	1,9%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	1.682.104	1,9%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	1.847.135	2,1%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3	CDI	11/11/2022	2.923.805	3,3%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,5	CDI	23/11/2022	3.015.206	3,4%
CRA0230060P	Agronorte	Sementes	24/01/2029	4,7	CDI	04/04/2023	4.510.225	5,1%
CRA0190020F	Coruripe	Sucroenergético	09/08/2032	7	CDI	17/05/2023	1.505.152	1,7%
CRA022008CB	Jalles	Sucroenergético	09/08/2032	1,5	CDI	18/05/2023	2.016.943	2,3%
CRA0230099D	UISA	Sucroenergético	15/03/2028	5,4	CDI	14/08/2023	4.600.716	5,2%
CRA02300Q8H	Fertz	Fertilizantes	05/11/2027	4,5	CDI	21/11/2023	3.026.857	3,4%
CRA02300C12	Aliança Agrícola	Trading/ Processamento de grãos	15/05/2028	4,6	CDI	15/12/2023	5.028.401	5,7%
CRA023006SH	Coagril	Cooperativa	27/12/2027	4,7	CDI	10/01/2024	4.989.299	5,6%
CRA02300PGP	Copagril	Cooperativa	26/10/2027	4,25	CDI	29/02/2024	4.231.870	4,8%
Sub-Total CRA							59.510.419	67,3%
CRI								
22L1414297	De Santi	Produtor Rural	22/12/2027	6	CDI	29/12/2022	5.959.977	6,7%
Sub-Total CRI							5.959.977	6,7%
Fundos								
Fator Innovation - Fiagro FIDC	-	DC do Agronegócio	Indeterminado	3	CDI	29/06/2022	3.988.000	4,5%
Agriconnection Fiagro - FIDC - Mz	-	DC do Agronegócio	30/11/2026	6,5	CDI	29/09/2023	950.710	1,1%
Agriconnection Fiagro - FIDC - Sr	-	DC do Agronegócio	30/11/2026	4,5	CDI	29/09/2023	7.876.003	8,9%
Sub-Total Fundos							12.814.714	14,5%
TOTAL							78.285.109	88,6%

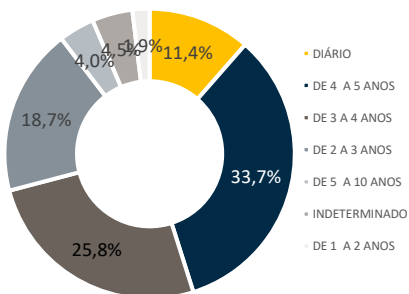
Durante o mês, o Fundo o Fundo adquiriu R\$ 4,2 MM do CRA Copagril.

Atualmente 88,6% do patrimônio líquido do fundo encontra-se alocado em ativos-alvo. O Fundo encontra-se 67,3% alocado em CRAs, 6,7% em CRI, 14,5% em Fiagro Direitos Creditórios e 11,4% em caixa.

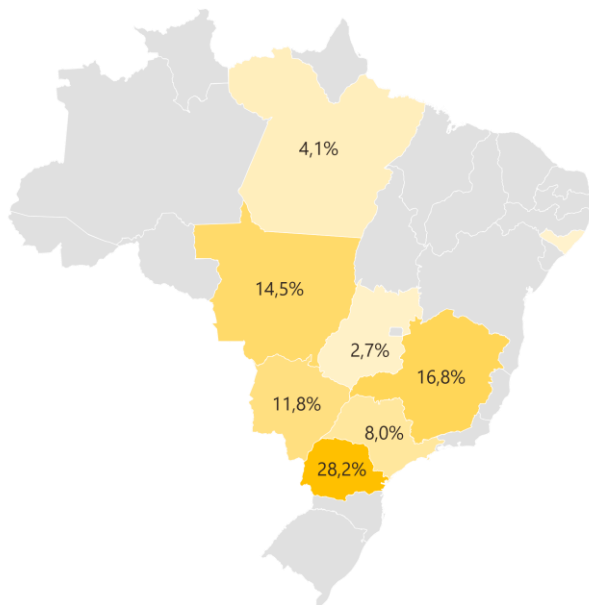
Os recursos em caixa deverão ser destinados para aquisição de novos ativos-alvo.

DISTRIBUIÇÃO DA CARTEIRA

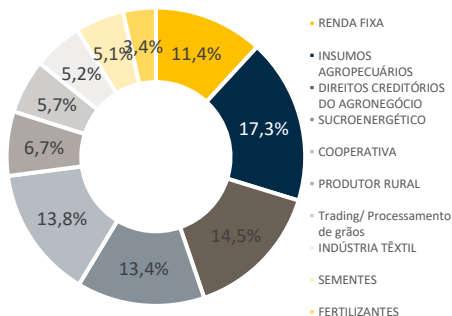
SETOR



RISCO X REGIÃO EM % DA CARTEIRA ALOCADA



VENCIMENTO



CARTEIRA DE ATIVOS

CRA/CRI

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

CRA RAA



Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Taxa: CDI + 5,50% a.a.
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)

Instrumento Financeiro: CRA021004I5 (83ª emissão)

CRA021004I4 (84ª emissão)

CRA021004I6 (85ª emissão)

Lastro: CPR-F

Garantias:

- Alienação Fiduciária do canal, 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.
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

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 PARANATEX



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

 **CORURIPE**
USINA

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

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 JALLES



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 COAGRIL



Emissor: Eco Securitizadora
Taxa: CDI + 4,70% a.a.
Juros: Mensal
Amortização: Semestral
Vencimento: Dez-27
Instrumento Financeiro: CRA023006SH

Lastro: CPF Financeira

Garantias:

- Cessão Fiduciária de Recebíveis de Contrato de Compra e Venda de soja celebrado com a Cargill em quantidade de produto equivalente a 100% do Saldo Devedor
- Aval do presidente da cooperativa

CRA COPAGRIL



Emissor: Octante Securitizadora
Taxa Emissão: CDI + 3,00% a.a.
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 12 meses de carência
Vencimento: Out-27
Instrumento Financeiro: CRA02300PGP

Lastro: CPR Financeira

Garantias:

- Cessão Fiduciária do Contrato de Parceria com a Avícola da Lar Cooperativa
– Razão de Garantia: 130% da próxima parcela de amortização

CARTEIRA DE ATIVOS

FIAGRO

FATOR INNOVATION FIAGRO FIDC

Nome: Fator Innovation Fiagro Direitos Creditórios

Instrumento Financeiro: 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

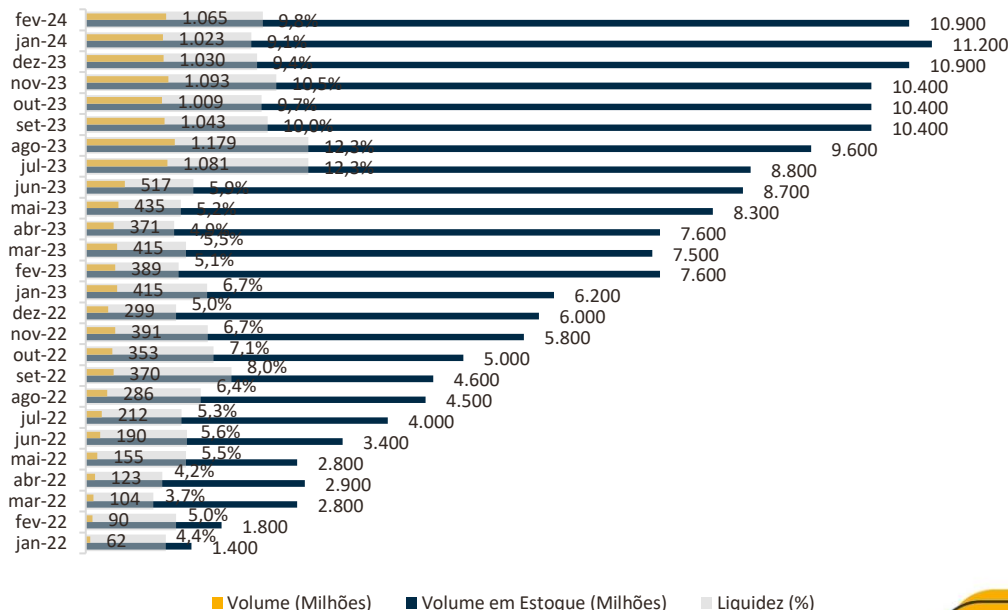


MERCADO DE FIAGROS

BASE - FEVEREIRO/24



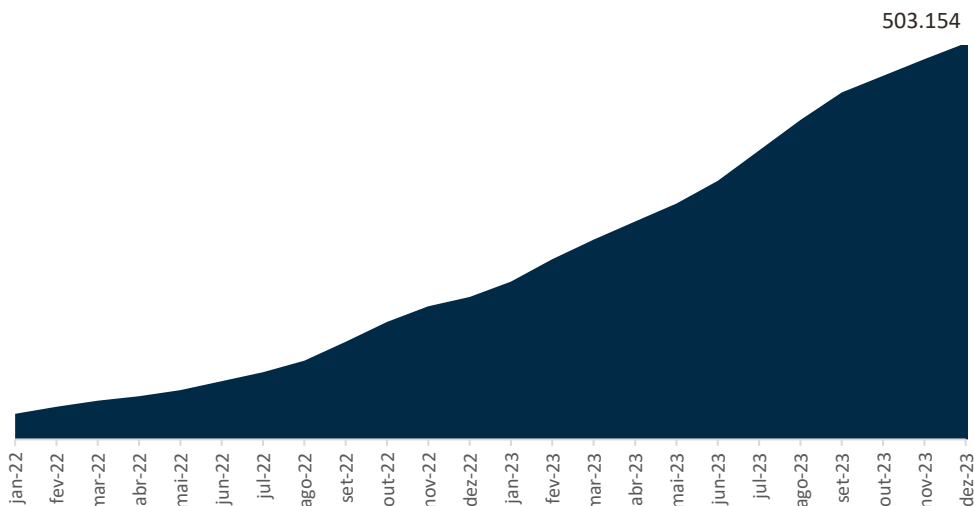
TAMANHO DO MERCADO



MERCADO DE FIAGROS

BASE - FEVEREIRO/24

NÚMERO DE INVESTIDORES



Conforme estatísticas da [B]³, o volume negociado de Fiagros em fevereiro de 2024 foi de R\$ 1.064,9M.

Há um total de 35 Fiagros negociados na [B]³.

O mês terminou com 503.154 investidores de Fiagros, sendo 93,9% 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