



rating de monitoramento de operação estruturada\*

## OURINVEST INNOVATION FIAGRO - DIREITOS CREDITÓRIOS

Fiagro - direitos creditórios

**cota única**

nota global: **BB<sup>SR</sup> (o.e.)**

equivalência "br": **brA (o.e.)**

data da ação de rating

**24 de abril de 2023**

vigência do rating

**Julho de 2023**

\* Uma classificação SR Rating constitui opinião independente sobre a segurança da obrigação em análise, não representando, em qualquer hipótese, sugestão ou recomendação de compra ou venda. Todos os tipos de obrigação, mesmo quando classificados na categoria de investimento de baixo risco, envolvem um certo nível de exposição ao *default*. Decisões de compra e venda dependerão sempre do cotejo entre risco e retorno esperados pelo próprio investidor. A presente classificação buscou avaliar exclusivamente o risco de *default* da obrigação, segundo confiáveis fontes de informação disponíveis. A SR Rating não assume qualquer responsabilidade civil ou penal por eventuais erros de avaliação atuais ou mudanças supervenientes, ou ainda, por frustração do retorno financeiro esperado.

### SR Rating Prestação de Serviços Ltda.

contato: Rodrigo Mariani

rodrigo@srrating.com.br

Rua Duque Estrada, 81 –  
Gávea – 22451-090 – Rio de  
Janeiro – RJ – Brasil

telefone: +55 21 2233.0350

www.srrating.com.br

O Comitê de Classificação da SR Rating atribui as notas acima descritas, denotando risco mediano. No âmbito local e no prazo analisado, a qualidade de crédito satisfatória e a vulnerabilidade é significativa a riscos num cenário de mudanças bruscas ou inesperadas, por fatores internos ou do macroambiente.

Os principais fatores a serem considerados na atual classificação decorrem da carteira formada que está sobremaneira suportada pela discricionariedade do Gestor, no processo de seleção dos ativos de crédito originários de operações realizadas no segmento do agronegócio, que possui um consistente *track-record*, notadamente com ausência de inadimplência. Em conjunto, os riscos do processo de seleção de investimentos se mostram relevantes, frente às condições flexíveis de elegibilidade pelo Regulamento, a despeito das expectativas do gestor que buscará ativos que respeitem mínimas condições de qualidade e garantias.



Adicionalmente, o risco macroeconômico é considerado moderado, devido à recente alta dos insumos agrícolas e poderá trazer cenários de volatilidade às oportunidades de investimentos e risco de crédito dos devedores. Isso se torna de maior relevância, sobretudo diante da concentração de riscos na carteira no segmento do agronegócio e que não contará com qualquer subordinação dada sua única classe de cotas. Destaca-se que o fundo encontra-se em momento de transformação onde sua escalabilidade é ponto de observação.

O fundo se expõe a outros fatores de risco, tal como o de liquidez, que se apresenta em baixa intensidade por conta da estrutura do fundo, além de operacionais e legais, em decorrência natural de estruturas de securitização deste segmento.

**O Fundo** | O OURINVEST INNOVATION FIAGRO - DIREITOS CREDITÓRIOS é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Na estrutura passiva, o fundo permite a emissão de cotas em classe de cotas únicas. A cota possui *benchmark* definido de CDI + 3% a.a. para pagamento da taxa de *performance*.

data base	março-23					
forma de constituição	informações sobre as cotas					
condomínio fechado	tipo	valorização		benchmark	data início	data resgate
patrimônio líquido R\$ 37.357.301,60	única	desde o início	35,00%	CDI + 3% a.a.	dez/19	n/a
		trimestre	3,86%			
direitos creditórios	Direitos creditórios oriundos de operações de crédito do agronegócio					

Na composição dos ativos estarão direitos creditórios do agronegócio:

- a) Representados por títulos de crédito, mas não limitadamente, certificados de direitos creditórios do agronegócio, duplicatas, notas promissórias, cédulas de crédito bancário, cédulas de produto rural financeira, debentures, certificados de recebíveis do agronegócio e letras de crédito do agronegócio;
- b) Representados por contratos de fornecimento em geral, podendo estar acompanhados de cédulas de produto rural, ou;
- c) Todo e qualquer instrumento representativo de crédito oriundo do agronegócio.

Na estrutura do fundo estarão a SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., como administradora e custodiante, a FATOR ORE, no papel de gestora, a FATOR INNOVATION LTDA., prestando serviço de consultoria e cobrança especializadas, além da auditoria ainda a definir.

**SWOT de riscos** | no presente rating da operação de securitização são considerados, em suma, os seguintes fatores relevantes:



**Informações relevantes sobre a emissão e seus documentos** | os documentos da operação refletem, mas não se limitam, as principais condições abaixo descritas:

**Regulamento:** neste documento ficam regradas as principais características do Fundo, cuja estrutura é arquitetada para a securitização de direitos creditórios que deverão ser direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas no segmento do agronegócio.

O Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo prazo de duração indeterminado.

Na composição de cotas, o Fundo poderá emitir apenas uma classe de cotas, A cota possui *benchmark* definido de CDI + 3% a.a. para pagamento da taxa de *performance*.

O Fundo poderá adquirir Direitos Creditórios e Ativos Financeiros de um mesmo Devedor ou de coobrigação de uma mesma pessoa ou entidade, no limite de até 20% do patrimônio líquido do fundo, conforme Artigo 40-A da Instrução CVM nº 356/01, ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

No que tange à cobrança dos direitos creditórios, A cobrança ordinária dos Direitos Creditórios Adquiridos é realizada pelo Agente de cobrança, por meio da emissão de boletos bancários, com crédito do pagamento direcionado à Conta de Cobrança. No âmbito da cobrança ordinária, o Custodiante poderá contar com o apoio do Agente de Cobrança para a geração dos boletos bancários para pagamento dos Direitos Creditórios Adquiridos. A cobrança extraordinária dos direitos creditórios que venham a ser inadimplidos pelos respectivos devedores é realizada pelo agente de cobrança, mediante a adoção das seguintes medidas:

- a) quando do vencimento de cada Direito Creditório Adquiridos, sem a identificação do respectivo pagamento, o Agente de Cobrança entrará em contato telefônico com o Devedor, a fim de negociar a dívida e, conforme o caso, emitir novo boleto corrigido;
- b) não resolvido por contato telefônico, o agente de cobrança enviará notificação extrajudicial, informando o prazo de até 15 dias para que o Devedor pague as parcelas em aberto, sob pena de restrição do nome junto ao SERASA;

A estratégia de cobrança judicial e execução de garantias serão definidas caso a caso.

**Acompanhamento do fundo** | O fundo teve início em dezembro de 2019 com apenas uma classe de cotas. O Patrimônio Líquido do Fundo, ao final do 1º trimestre de 2023 era de R\$ 37,3 milhões. A carteira é composta por R\$ 8,6 milhões alocados em direitos creditórios, cerca de 70% do patrimônio alocado em CRA's e CRI's e aproximadamente 0,1% em ativos de liquidez diária.

FIDC	jan/23	%	fev/23	%	mar/23	%
tesouraria	131,31	0,00%	231,27	0,00%	137,65	0,00%
aplicações financeiras	29.047.431,84	77,59%	28.854.052,73	77,24%	29.293.387,03	78,41%
títulos públicos	50.729,01	0,14%	51.258,31	0,14%	51.821,43	0,14%
CRA	15.267.003,74	40,78%	20.283.770,18	54,30%	20.387.588,86	54,57%
CRI	6.040.037,77	16,13%	6.017.761,69	16,11%	6.040.037,77	16,17%
outros fundos	7.689.661,32	20,54%	2.501.262,55	6,70%	2.813.938,97	7,53%
direitos creditórios	8.436.864,49	22,54%	8.545.200,57	22,88%	8.681.453,44	23,24%
à vencer	8.436.864,49	22,54%	8.545.200,57	22,88%	8.681.453,44	23,24%
contas a pagar/receber	- 45.841,51	-0,12%	- 44.162,01	-0,12%	- 617.676,52	-1,65%
patrimônio líquido	37.438.586,13	100%	37.355.322,56	100%	37.357.301,60	100%

**Os direitos creditórios** | O objetivo do fundo é remunerar as cotas, preponderantemente, a partir da aquisição de direitos creditórios que deverão ser direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas no segmento do agronegócio. A gestora realiza uma análise profunda das oportunidades de investimento onde são definidas as premissas para o investimento e verificada o enquadramento da operação aos critérios definidos. Todas as operações e premissas utilizadas na análise devem ser aprovadas por meio do comitê de investimentos da *asset*. Adicionalmente, o fundo mantém monitoramento tempestivo da carteira e das garantias associadas com o auxílio da consultoria especializada.

A Fator Innovation utiliza sistema proprietário que oferece de forma conjunta a análise de crédito, formalização, gestão e administração dos direitos creditórios do setor do agronegócio, o SAGI.

Os direitos creditórios deverão ser analisados e aprovados pela gestora e pela consultoria especializada para ingressarem ao fundo. A política de originação e concessão de crédito do fundo passa por sete etapas, que consiste em: (i) identificação da oportunidade de investimento; (ii) cadastro; (iii) análise de crédito; (iv) negociação; (v) aprovação; (vi) formalização, e; (vii) processamento de aquisição.

### Política de origemção e concessão de crédito

- (i) A Gestora identificará potenciais oportunidades de investimento em Direitos Creditórios que se enquadrem nas características, perfil de risco, limitações, estratégia e objetivos.
- (ii) Coleta de documentos e informações necessários para análise do Devedor e das garantias. Esta atividade poderá ser realizada com apoio da Consultoria Especializada.
- (iii) A Consultoria Especializada analisará a qualidade de crédito do Devedor e da carteira de recebíveis oferecida em garantia conforme política de crédito.
- (iv) A Gestora negociará com o Devedor condições de aquisição que satisfaçam os objetivos de investimento do Fundo e sejam compatíveis com o risco de crédito.
- (v) Verificação de enquadramento da operação negociada aos Critérios de Elegibilidade e às Condições de Aquisição do Fundo.
- (vi) Constituição dos documentos necessários para formalização a aquisição de cada operação, assim como potenciais garantias. Entre outras, a formalização das operações poderá contemplar (elaboração de documentos, checagem de poderes, preenchimento de contratos, assinatura e registro de garantias).
- (vii) Efetivação da aquisição dos Direitos Creditórios.

Os riscos associados aos direitos creditórios são preponderantemente operacionais e ambientais, no cotejo à rentabilização das cotas, não obstante a presença do supracitado risco de crédito das contrapartes pagadoras. Nesse sentido a expertise da FATOR ORE e da FATOR INNOVATION LTDA., em todo o processo de origemção, aquisição, acompanhamento e realização dos direitos creditórios.

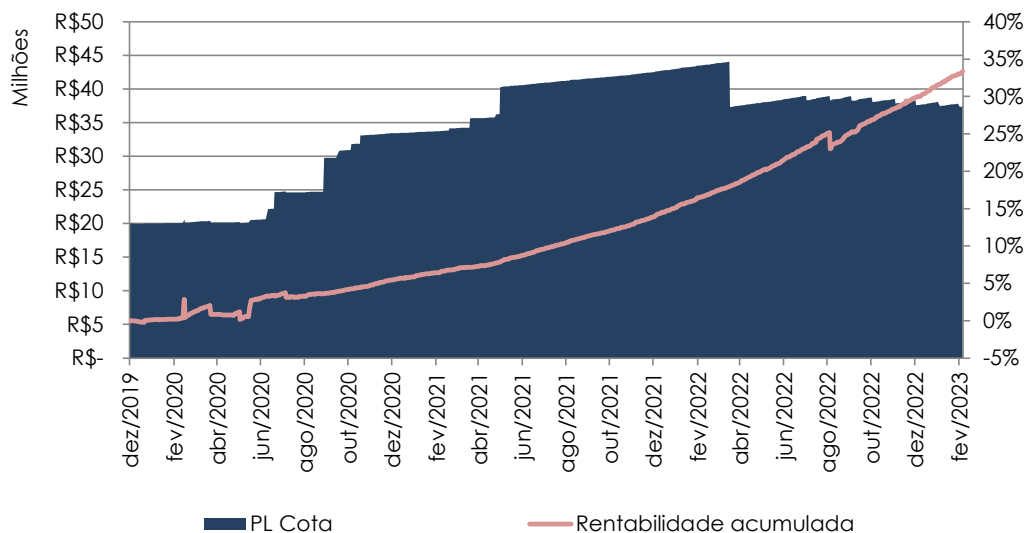
O remanescente do Patrimônio Líquido, que não for aplicado em Direitos Creditórios, poderá ser mantido em moeda corrente nacional ou investido nos seguintes ativos financeiros, sem limite de concentração:

- a) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- b) títulos de emissão do BACEN;
- c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros mencionados nas alíneas (a) e (b) acima; (d) créditos securitizados pelo Tesouro Nacional;
- d) certificados de depósito bancário, de instituições que tenham classificação de risco equivalente a "A", em escala nacional, atribuída por agência de classificação de risco habilitada para atuar no país; e
- e) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos financeiros mencionados nos itens acima e/ou que apliquem mais de 50% de seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAGRO.

É vedado ao Fundo realizar operações:

- f) de *day trade*;
- g) de venda de opção de compra a descoberto e alavancada, a qualquer título;
- h) de renda variável ou cambial;
- i) com warrants, e
- j) operações com derivativos, exceto para hedge.

**A cota** | Em março de 2023, o fundo encerrou o mês com um Patrimônio Líquido de R\$ 37,3 milhões. Desse total apenas R\$ 8,6 milhões, aproximadamente 20% do PL, representados por direitos creditórios. O restante do patrimônio do fundo que não está alocado em direitos creditórios está distribuído entre cotas de fundos de investimentos, CRA's, CRI's, contas a pagar e disponibilidades. Desde o início do fundo, a cota única valorizou 35%, durante o trimestre, a valorização foi de 3,86%.



**FATOR ORE** | Em junho de 2022, a Fator Capital adquiriu o controle da Ourinvest Real Estate (ORE) que passou a ser FATOR ORE.

O foco da FATOR ORE é a gestão de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento do Agronegócio (FIAGRO Imobiliário) listados e negociados em bolsa de valores, que investem em imóveis (escritórios, shopping centers, centros de convenção, hotéis e galpões de logística), certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e em outros fundos imobiliários.

As empresas do grupo possuem estrutura de *compliance* sustentadas por manuais e políticas, compatíveis com o tamanho do negócio e tipologia da atividade.

Dentre as quatro empresas mencionadas, a FATOR ORE conta com 26 colaboradores diretos que se dividem entre as empresas. A área voltada para o segmento de agronegócio tem como principais executivos os Srs. Nelson Campos, Álvaro Rezende, Ricardo Banzoli, e Marcos Bertomeu, sendo os dois primeiros, responsáveis pela estruturação de produtos, o terceiro responsável originação de créditos e o último pela gestão de carteiras agro, além do Sr. Bruce Philips, presidente da FATOR ORE. Após a aquisição da Ourinvest pela Fator Capital, não houve alterações nos processos e atividades já exercidas pela empresa.

A aquisição dos direitos creditórios que irão compor o fundo deverá ser objeto de discussão interno por meio do comitê de investimentos, que tem como membros titulares os Srs. Bruce Philips, Marcos Bertomeu, Álvaro Rezende, João Lopes Filho e João Coronel Lustosa.

GRANDES NÚMEROS FATOR - ORE

AUM: R\$ 8,7  
bilhões

1,4 bi    2,1 bi    0,6 bi    1,3 bi    3,5 bi

Fundos Exclusivos

Fundos  
Imobiliários

Outros Fundos  
Abertos

Corporate Venture  
Capital

Ativos  
Estruturados

**Matriz de riscos** | a matriz de risco abaixo, pontua a exposição e intensidade do presente rating aos riscos em evidência.

<b>RISCO MACROECONÔMICO</b>	<b>EXPOSIÇÃO MÉDIA</b> * longo prazo. * risco concentrado em um único setor.	<b>INTENSIDADE MÉDIA</b> * cenário econômico conturbado pressionando os custos dos insumos agrícolas.
<b>RISCO DE GESTÃO e OPERAÇÃO</b>	<b>EXPOSIÇÃO MÉDIA</b> * regulamento flexível e alta discricionariedade do comitê de investimentos da FATOR ORE. * sistema SAGI já consolidado no mercado de fundos do Agronegócio.	<b>INTENSIDADE MÉDIA</b> * sólido track-record da Ourinvest na gestão de recursos do segmento do agronegócio.
<b>RISCO FINANCEIRO</b>	<b>EXPOSIÇÃO MÉDIA</b> * risco fortemente concentrado no segmento do agronegócio. * fundo de condomínio fechado, com histórico de inadimplência zero.	<b>INTENSIDADE MÉDIA</b> * risco de crédito mediano alto, dos devedores. * política de concessão de crédito busca definir limites para a exposição de risco de crédito, bem como estabelecimento de garantias mínimas.

**Perspectivas das notas** | as notas atribuídas possuem perspectiva estável, não obstante a possibilidade de alteração em decorrência dos seguintes fatores: (i) deterioração das condições econômico-financeira significativa que altere a percepção de risco de crédito do devedor dos direitos creditórios ou da garantia concedida; (ii) não cumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias ou de fazer atreladas ao fundo ou às obrigações de fazer associadas; e (iii) alterações de regulamento ou de qualquer outra Lei ou norma superveniente do negócio da companhia ou a que se insere esse instrumento financeiro.

### informações sobre o processo de análise

- As notas foram atribuídas pelo Comitê de Classificação de Risco da SR Rating.
- Esta avaliação foi realizada em consonância com a metodologia de risco de fundo de investimento em direitos creditórios e risco de emissão de dívida corporativa, cuja versão mais recente é datada de 30 de julho de 2015, devidamente validada pelo Comitê de Classificação da SR Rating.
- A SR Rating não atesta e nem audita qualquer informação utilizada neste trabalho, a despeito do cuidado e criticidade empenhados sobre as mesmas, no intuito de prover a maior qualificação possível nas análises. Nossas fontes de informações foram: (i) sobre o fundo (Regulamento, outros documentos pertinentes); (ii) relatórios operacionais e financeiros da gestora e dos prestadores de serviço do fundo.
- Conforme Resolução CVM nº 521 / 2012, e conforme previsto nas regras e procedimentos da SR Rating, informamos que não houve qualquer indício de conflitos de interesse, presentes ou potenciais, neste processo de atribuição de classificação de risco.
- A FATOR ORE, isolada ou em conjunto com qualquer outra entidade vinculada a ela, não possui outros relacionamentos de prestação de serviços com a SR Rating.

### histórico da classificação de risco

- Em 05 de agosto de 2022 foi disponibilizada versão preliminar para o contratante.
- Em 17 de agosto de 2022, após revisão, foi disponibilizada nova versão preliminar para o contratante.
- Em 24 de agosto de 2022, a SR Rating emitiu o relatório inicial de rating.
- Em 10 de novembro de 2022, a SR Rating emitiu o primeiro relatório de monitoramento.
- Em 24 de abril de 2023, a SR Rating emitiu o presente relatório de monitoramento.

Recomendamos que os leitores acessem nosso website ([www.srrating.com.br](http://www.srrating.com.br)) para maiores informações sobre as notas classificatórias, seus alcances e limitações, bem como sobre as metodologias e procedimentos.



Copyright©2023 SR Rating Prestação de Serviços Ltda.