RELATÓRIO GERENCIAL

FAZENDA TABULEIRO I FIAGRO FII - FZDB11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



051 AGRO

2º Semestre
2023

SUMÁRIO

1. MENSAGEM AOS COTISTAS 3
2. PANORAMA DO MERCADO 4
2.1 Mercado de Soja 4
2.2 Mercado de Terras 6
3. FAZENDA TABULEIRO I 7
3.1 Desconto na compra 7
3.2 Venda de Soja 8
3.3 Índice pluviométrico 9
3.4 Área cultivada e produtividade 10
3.5 Informações gerais 10
4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO 13
4.1 Tese da 051 Agro 13
4.2 Etapas do investimento 14
4.3 Outras características do investimento 15
4.4 Fundo listado em Bolsa 15
5. INFORMAÇÕES GERAIS FZDB11 17
6. EQUIPE 051 AGRO 18

1. MENSAGEM AOS COTISTAS

Caro cotista,

O ano de 2023 foi importante para a consolidação da nossa tese de investimento em terras agrícolas. Foram aproximadamente R$ 800 milhões captados de investidores que, como nós, acreditam no agronegócio brasileiro e nas perspectivas positivas de valorização de fazendas no longo prazo. Estamos felizes em, de fato, poder transformar a forma como se investe no agronegócio, levando a oportunidade de investir em grandes fazendas para mais de 550 cotistas[1] através dos nossos 3 fundos.

Apesar de uma expectativa segundo a CNA de um PIB do agronegócio de R$2,6 trilhões, terceiro maior da história, 2023 foi um ano duro para o agricultor que já vinha de uma safra 22/23 de margens bem mais apertadas que nos anos anteriores. O efeito climático de um intenso El Niño atrasou as chuvas em importantes regiões produtoras no país que já indicam significativa perda de produtividade para a safra 23/24. No mercado de soja, apesar da expectativa de uma safra brasileira menor, a boa produção americana e a evolução positiva das lavouras argentinas trazem a expectativa de boa oferta de grãos no cenário mundial e pressionam a bolsa futura de Chicago para baixo, apertando novamente as margens do produtor para a safra atual.

Sob a ótica dos fundos geridos pela 051 Agro, o impacto de curto prazo dos desafios enfrentados pelos produtores pôde, de certa forma, ser suavizado. Em primeiro lugar, os contratos de arrendamentos das fazendas sob gestão são indexados em valores fixos de saca de soja por hectare de forma que a perda de produtividade não traga impacto no volume total de sacas dos contratos anuais. Complementarmente, ter um arrendatário muito bem estruturado, com uma estratégia de diversificação regional da produção e com boa capacidade financeira, reduz consideravelmente nos 3 fundos o risco de inadimplência que pode preocupar alguns arrendantes em anos como este. Para finalizar, a disciplina em executar as políticas de venda de soja estabelecidas contribuiu para que a maior parte da soja da safra 23/24 já tenha sido negociada no mercado futuro a preços melhores do que o mercado tem previsto para o final da safra.

Após uma intensa valorização entre 2019 e 2022, período em que os preços médios de terras para a produção de grãos no país atingiram valorização de 128%[2], o ano de 2023 foi marcado por uma estabilização dos preços de terras e poucas negociações. Apesar da estagnação no cenário de curto prazo, os drivers de valorização de terras no longo prazo continuam firmes e as perspectivas futuras favoráveis. Além disso, considerando os grandes desafios mencionados acima enfrentados pelo produtor, os próximos anos podem trazer boas oportunidades de compras de terra com bons descontos em casos de produtores que não forem capazes de atravessar o período turbulento.

Iniciamos 2024 cheios de energia para seguir com uma gestão cada vez melhor dos fundos atuais e seus respectivos ativos e de olho nas oportunidades do mercado para continuar levando ótimas opções para nossos investidores alocar parte dos seus investimentos no setor mais relevante do Brasil: o agronegócio. Tudo isso claro, com o lema de sempre de tratar o patrimônio do investidor como se fosse o nosso.

Cordialmente,

Equipe 051 Agro.

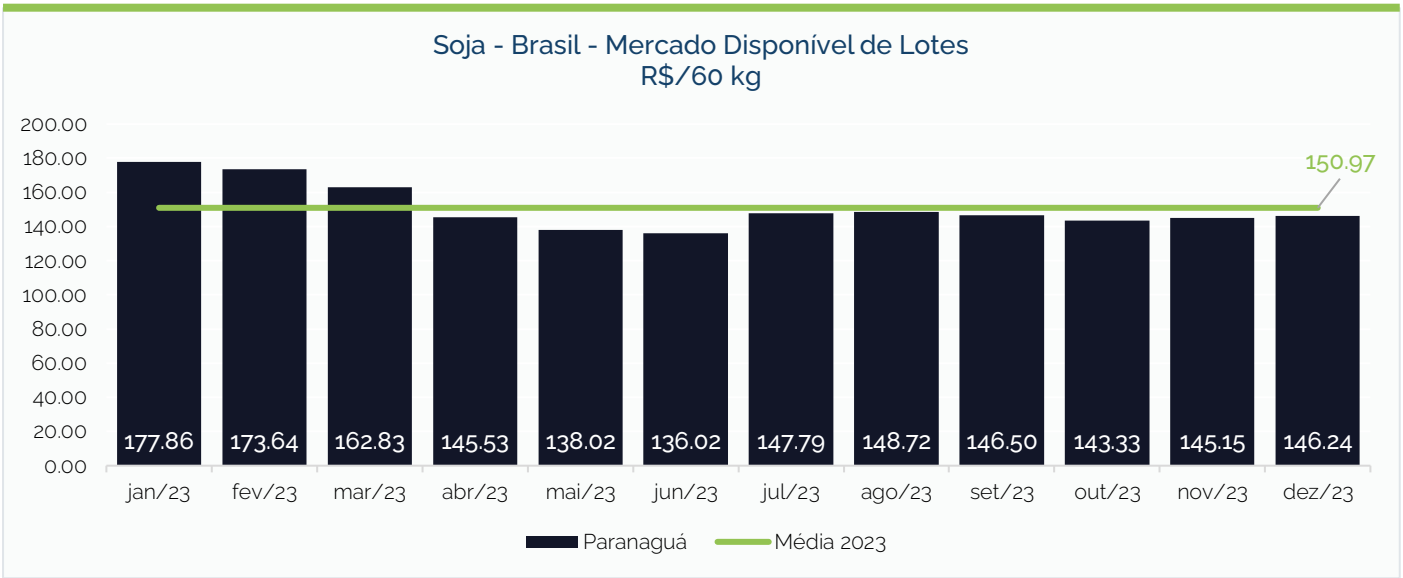
1 – Número de cotistas dos fundos FZDA11, FZDB11 e FLEM11 em 31/12/2023.

2 – Dado extraído de estudo feito pelo Department of Agricultural and Consumer Economics da Universidade de Illinois dos EUA publicado em abril/2023.

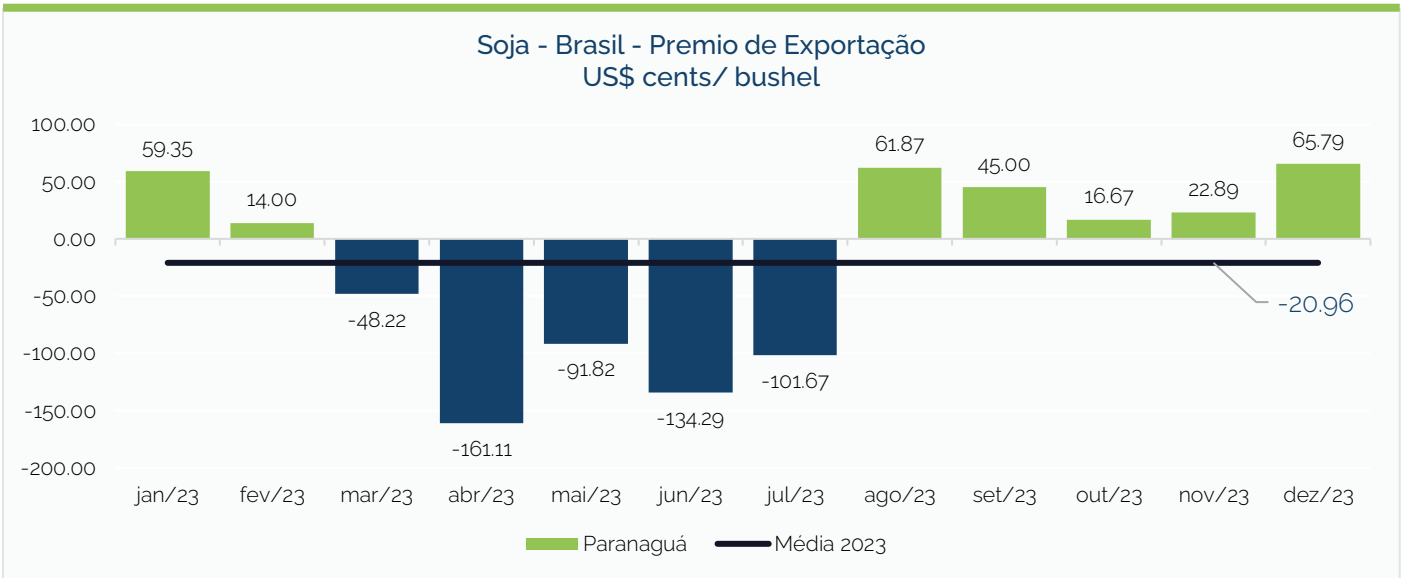
2. PANORAMA DO MERCADO

2.1 Mercado de Soja

Os preços internos da soja registraram alguma recuperação no segundo semestre de 2023 devido a fatores internos e externos. Internamente, a menor disponibilidade de soja, devido à um forte ritmo de exportação e uma firme demanda por esmagamento, levou a recuperação dos prêmios de exportação, fator fundamental para a formação dos preços. Externamente, os contratos futuros em Chicago tiveram momentos de valorização frente à especulação relacionada aos problemas climáticos que atrasaram os trabalhos de plantio da nova safra brasileira. Apesar de pontuais, tais valorizações ajudaram a trazer um ambiente um pouco mais positivo para a formação dos preços internos nos últimos meses de 2023.

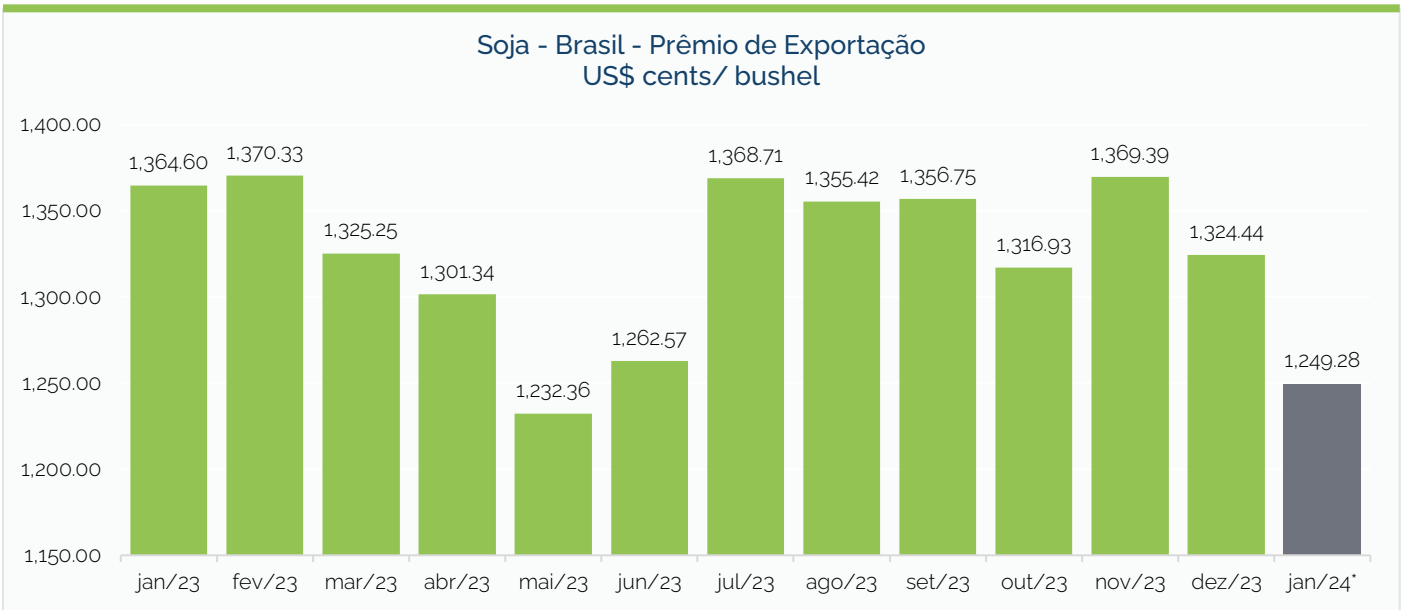


Preços Médios Mensais - Base Compra - Fonte: Safras & Mercado.



Valores Médios Mensais - Base Compra - Fonte: Safras & Mercado.

O 2024 começa em um ambiente mais negativo para os preços brasileiros. Apesar de os problemas climáticos terem reduzido o potencial produtivo do Brasil, devendo impedir a colheita de uma nova safra recorde, no mercado internacional pesa o sentimento de que a Argentina irá registrar uma safra cheia, com grande recuperação das perdas históricas registradas em 2023. Tal recuperação, se confirmada, deve compensar boa parte das perdas brasileiras, resultando em uma safra sul-americana maior do que no ano passado. Essa probabilidade ganha cada vez mais força, à medida que o clima para o desenvolvimento da nova safra argentina se mostra favorável. Entende-se que apenas uma grande piora climática nas principais províncias produtoras da Argentina nos meses de janeiro, fevereiro e/ou março ou um aumento relevante das perdas no Brasil pode mudar esse quadro no curto prazo. Dessa forma, o cenário atual aponta para preços, em média, mais pressionados no mercado brasileiro durante os primeiros meses de 2024.



* Valor de janeiro/24 parcial até dia 16 - Fonte: CME.

Esta seção teve a colaboração da consultoria Safras e Mercados.



Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.

2.2 Mercado de Terras

Entre os envolvidos diretamente com o mercado imobiliário agrícola costuma se dizer que o mercado de terras cresce em degraus e não em rampa. Isso significa que a evolução de preços de terras usualmente tem períodos de estabilidade e períodos de crescimento mais intensos intercalados. Historicamente no Brasil o crescimento médio no longo prazo sempre se mostrou favorável e aqueles que compraram fazendas, em especial boas oportunidades, e foram capazes de esperar a "subida de alguns degraus" no preço antes de vender fizeram bons negócios. Esta lógica está bem alinhada com a estratégia de valor dos fundos da 051 Agro.

O ano de 2023 foi um ano de estabilidade de preços de terras, um platô, precedido por um período de forte valorização nos 3 anos anteriores, anos que o mercado evoluiu em rampa. Com os desafios de redução de margem e problemas de produtividade dos produtores, que ainda são os maiores compradores de terras no Brasil, espera se um período ainda de estagnação em 2024.

Apesar deste cenário, os drivers de valorização de terras agrícolas de longo prazo continuam firmes, principalmente o crescimento da população mundial e a oferta limitada de terras agricultáveis disponíveis no globo, e, com isso, existe uma expectativa de no médio prazo presenciarmos uma nova subida de preços conforme o padrão histórico. Além disso, cada vez mais temos sinais que reforçam a tese de elevação de preços de fazendas no longo prazo. Como exemplo, recentemente a União Europeia aprovou um projeto de lei que prevê a gradual inserção de Combustível Sustentável de Aviação (SAF) para níveis de 70% até 2050, o que acarretará naturalmente em um aumento da utilização de biocombustíveis.

No ano de 2024, após uma safra 22/23 de margens bem apertadas e uma expectativa de safra 23/24 com quebras de produtividades em função do clima e um cenário internacional de baixos preços de commodities, é possível que surjam boas oportunidades de compra de terras com desconto daqueles produtores que já viam enfrentando desafios de caixa.



Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.

3. FAZENDA TABULEIRO I



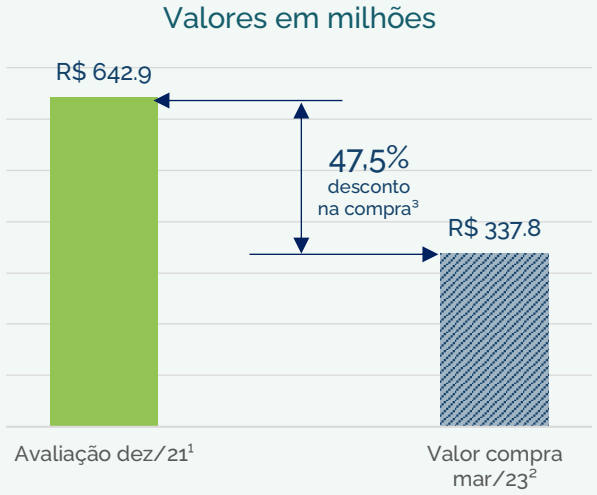
Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.

3.1 Desconto na compra

A fazenda Tabuleiro I foi adquirida em março de 2023 pelo valor total de R$ 337.820.000,00. Nestas condições o valor médio de compra, considerando as áreas de sequeiro e áreas irrigadas, saiu por aproximadamente R$ 36.000 por hectare.

Antes de ser adquirida a fazenda havia sido avaliada por uma empresa terceira em dezembro de 2021 por R$ 642.952.000,00. Considerando o valor de mercado desta última avaliação o desconto na compra foi em torno de 47,5%.

A fazenda será avaliada novamente ao final do primeiro semestre de 2024 de acordo com as regras de atualização patrimonial do fundo.

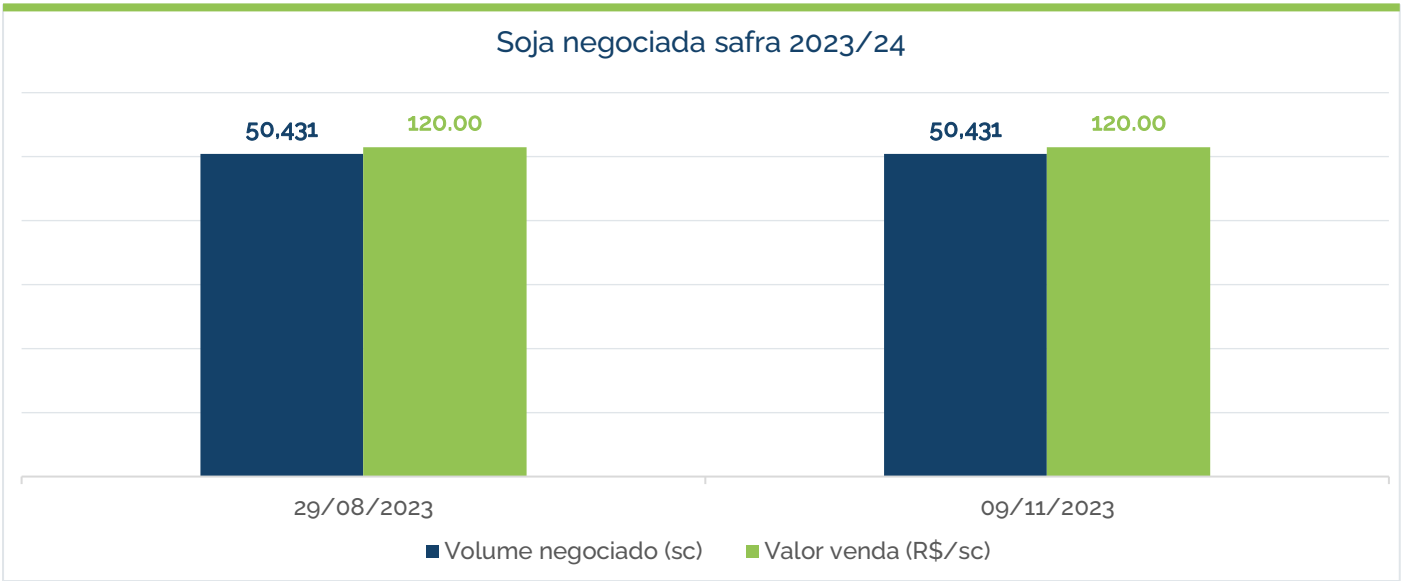


1- Avaliação a valor justo realizada por empresa terceira por método comparativo e de acordo com as normas da ABNT.
2- Valores sem impostos e demais custos transacionais.
3- O desconto na compra considera o valor de mercado da avaliação e o preço de compra.

3.2 Venda de Soja

O contrato de arrendamento da Fazenda Tabuleiro I tem duração até a safra 35/36 e prevê preços diferentes para diferentes perfis de ocupação da área sempre indexados em saca de soja por hectare. São 5.244,30 hectares de sequeiro com preço de 13 sc/ha, 2.878,10 hectares irrigados com valor de 22,75 sc/ha e 1.260 hectares de área de expansão da irrigação com valor de 14 sc/ha. Nas áreas de expansão de áreas irrigadas, de acordo com o contrato, todo o investimento em infraestrutura e equipamento para a irrigação foi feito pelo arrendatário e o fundo tem uma opção de compra dos equipamentos a valor de mercado ao final do contrato. No total são 151.292.68 sacas comercializadas a cada safra.

Até o momento já foram negociados 2/3 do contrato no mercado futuro para venda em 31/03/2023 e recebimento em 30/04/2023 a um valor médio de 120,00 R$/sc num total de 100.862 sacas.

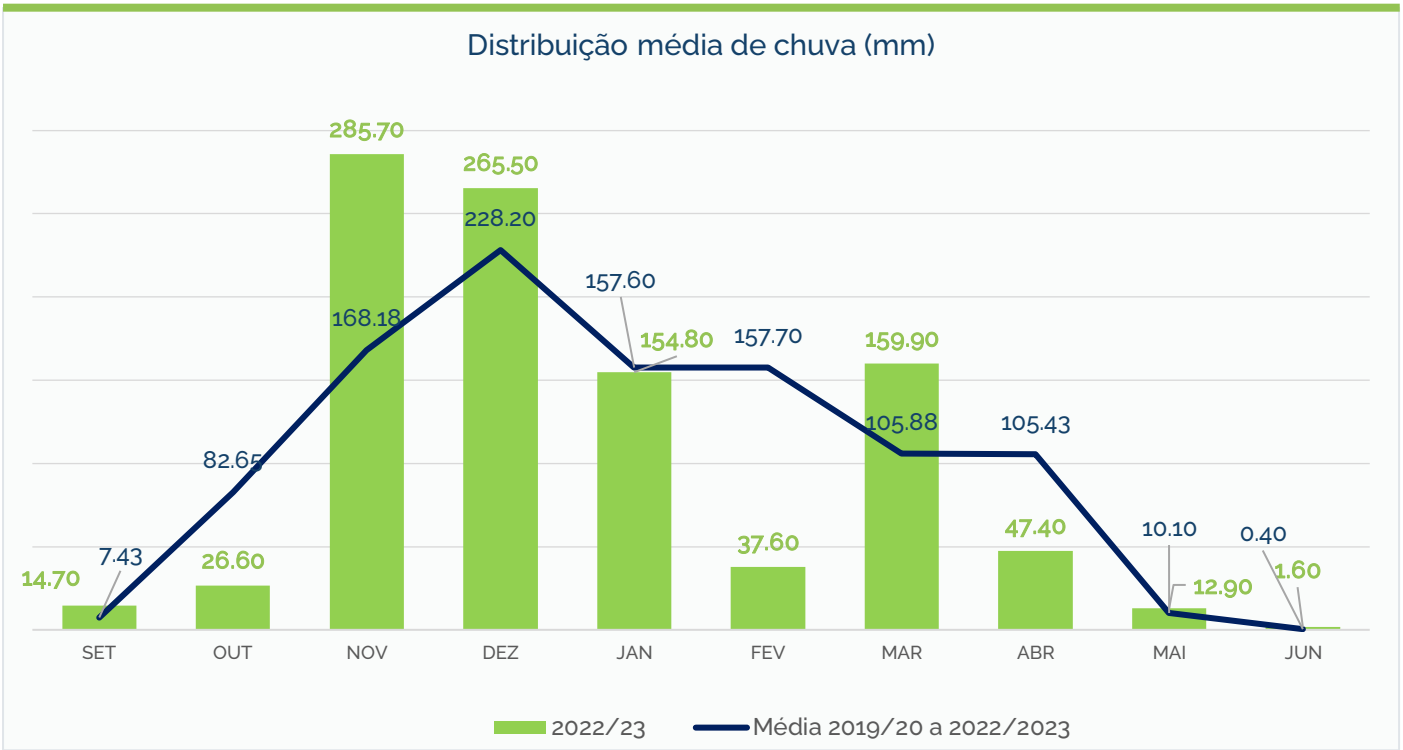


Fonte: SLC Agrícola

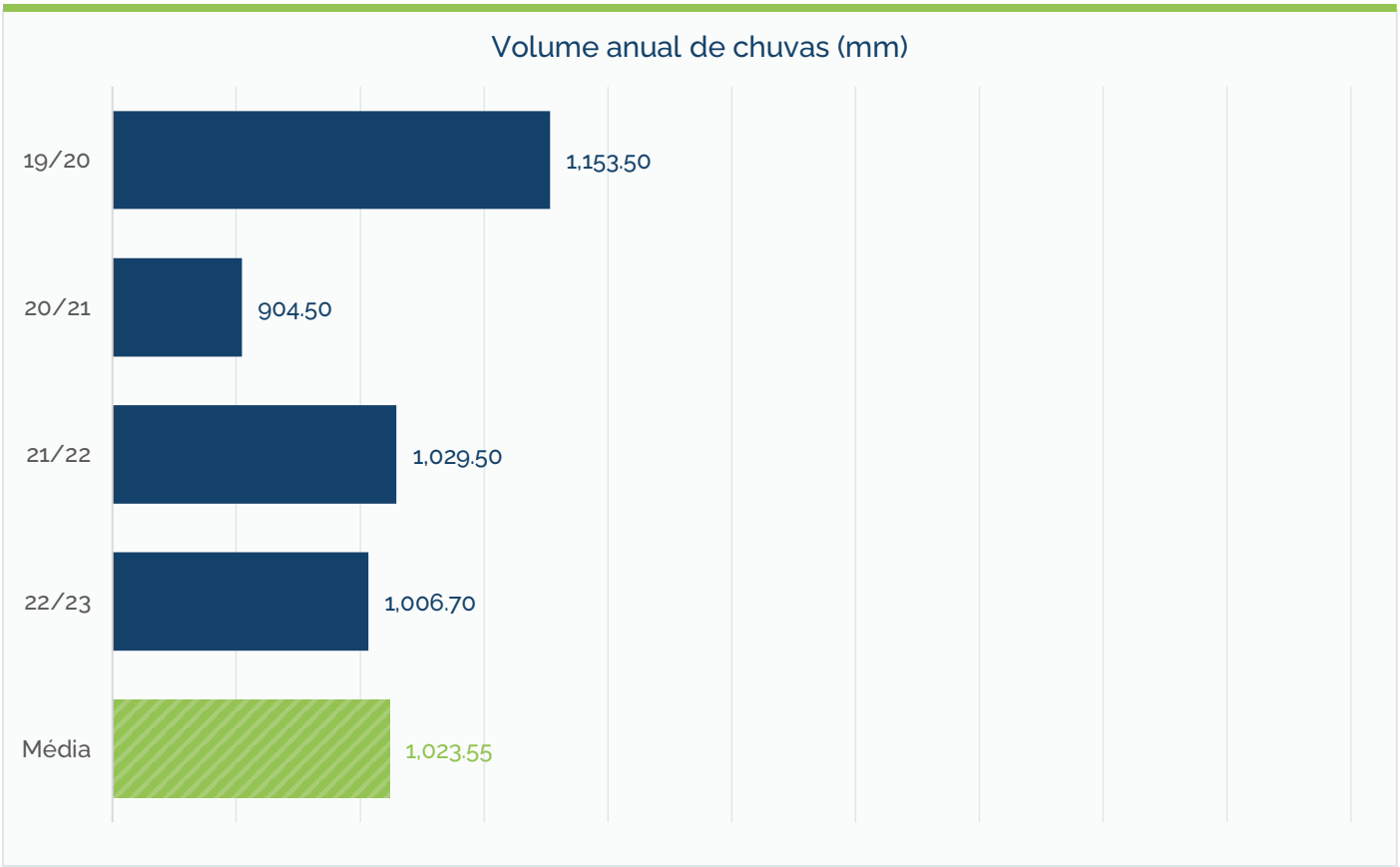


Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.

3.3 Índice pluviométrico



Fonte: SLC Agrícola



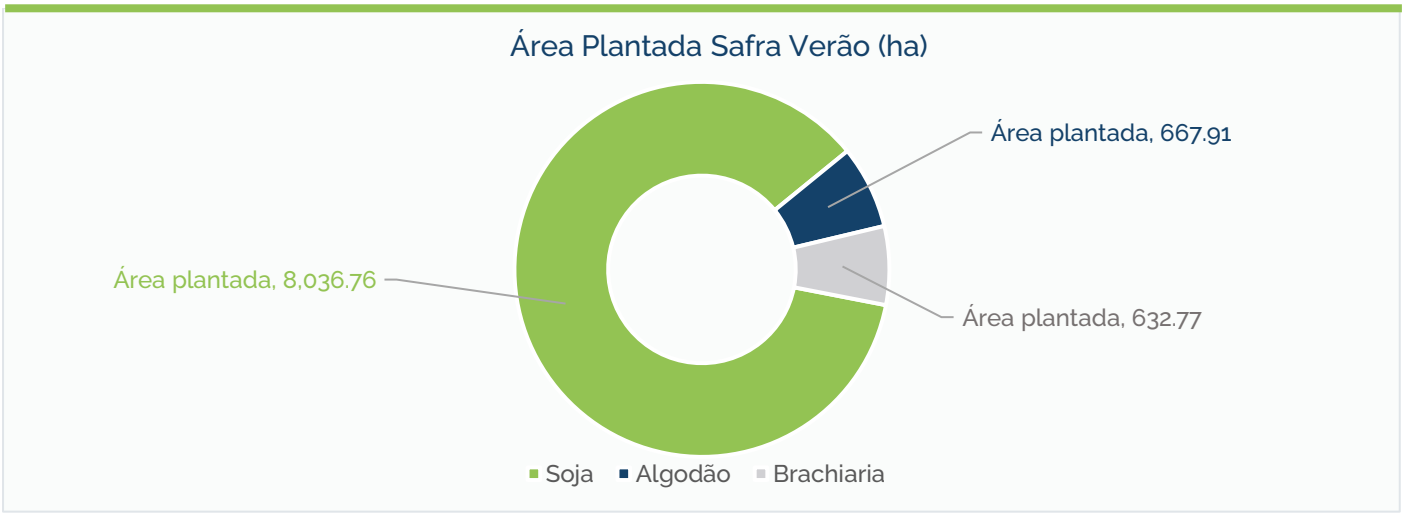
Fonte: SLC Agrícola

3.4 Área cultivada e produtividade



Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.

Para a safra de verão 23/24, que no momento da elaboração deste relatório está em andamento, a fazenda tem o cultivo de 9.337,44 hectares. Deste total são 8.036,76 hectares de soja, 667,91 hectares de algodão e 632,77 hectares de brachiaria para semente.

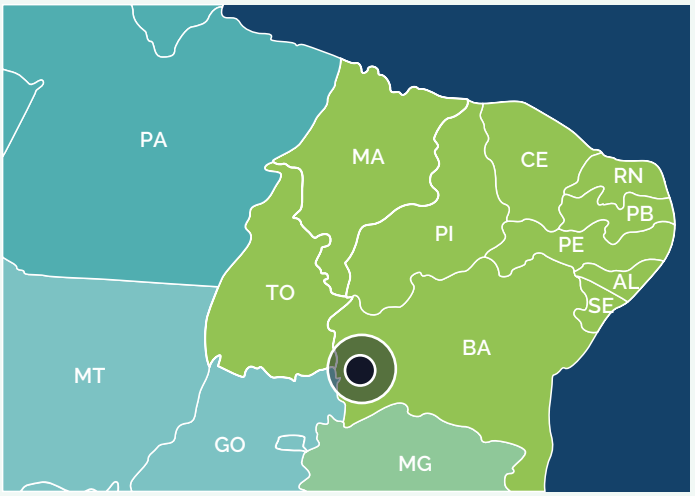


Fonte: SLC Agrícola

3.5 Informações gerais

FAZENDA TABULEIRO I

A Fazenda Tabuleiro I está localizada na região do Mapitoba, a um raio de 135 km da cidade de Luiz Eduardo Magalhães – BA. O acesso é feito a partir da BR-020 por via local percorrendo uma distância de aproximadamente 65 km após sair da BR, sendo destes a maior parte de via asfaltada e cerca de 25 km de estrada de terra. A fazenda tem topografia plana e um ótimo potencial para irrigação. De um total de 9.382,30 hectares, atualmente já se tem 4.138,10 hectares irrigados permitindo a produção em mais de uma safra nesta área.



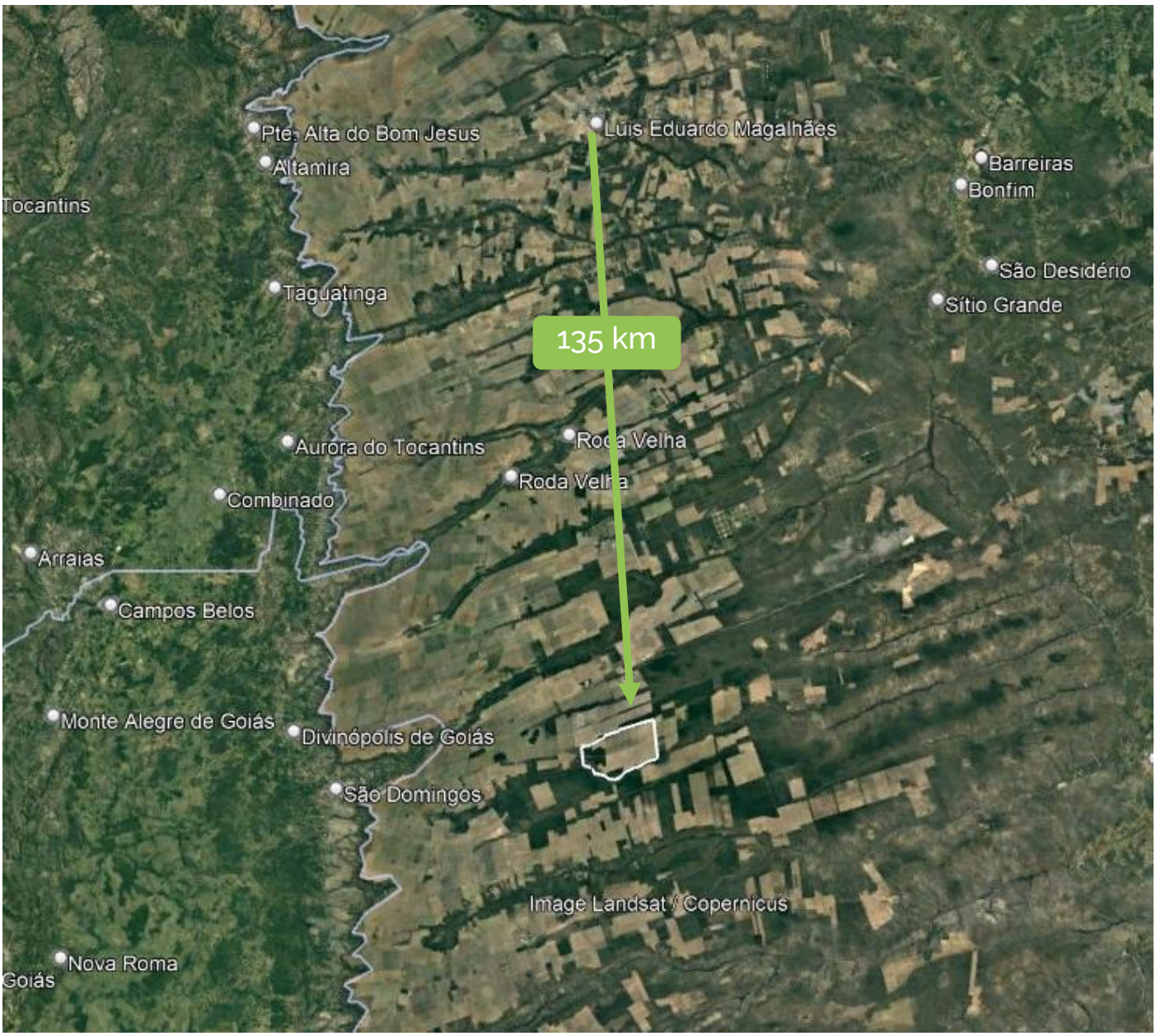




Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.



Área total	13.532,81 ha
Área agrícola (arrendamento):	9.382,40 ha
Localização:	Correntina - BA
Altitude aproximada:	800 m
Média histórica de chuvas:	1.024 mm/ano
Culturas:	Soja, milho e algodão
Valor de compra:	R$ 337.820.000
Valor última avaliação:	R$ 642.952.000 (dezembro/21)
Arrendantes:	SLC Agrícola
Valores arrendamento por ha:	Sequeiro 5.244,30 ha = 13 sc/ha Expansão irrigado* 1.260 ha = 14 sc/ha Irrigado 2.878,10 ha = 22,75 sc/há
Encerramento contrato de arrendamento:	Safra 35/36

*Nas áreas de expansão irrigado os equipamentos móveis são de propriedade da arrendante e a arrendatária possui uma opção de compra destes equipamentos ao final do contrato pelo valor de mercado

Resumo infraestrutura: Sede com barracão fechado para armazenagem de insumos, secador de semente, casas e alojamentos para funcionários, balança, posto de combustível, cozinha e refeitório, escritório e pista de pouso agrícola.

4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

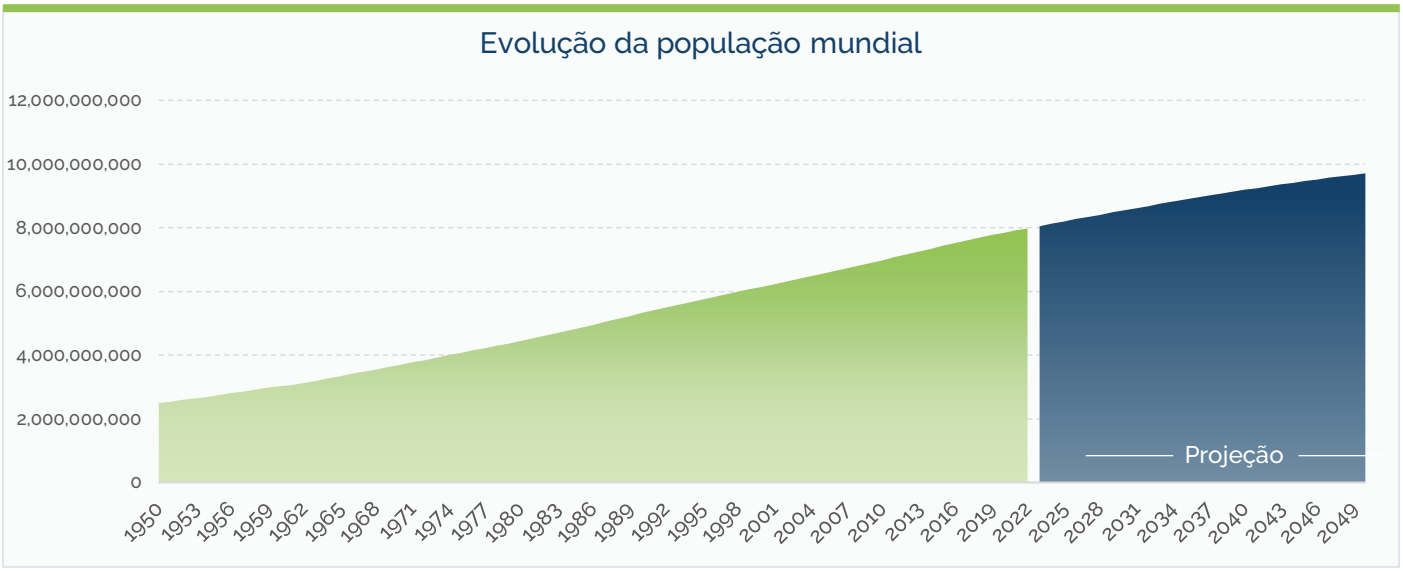
4.1 Tese da 051 Agro

As estimativas das Nações Unidas projetam uma população mundial de 9.8 bilhões de pessoas em 2050. O desafio de alimentar essa população no futuro é um tema importante da nossa sociedade.

Em contrapartida, a quantidade de terras agrícolas no planeta Terra é um recurso finito e, considerando a crescente importância dos temas ESG, existe uma expectativa cada vez menor de expansão por meio da abertura de novas áreas.

Em paralelo, a produção de biocombustíveis tem ganhado cada vez mais espaço na matriz energética mundial e concorre com a produção de alimentos, aumentando ainda mais a demanda por terras produtivas.

Este cenário de baixa oferta nos faz acreditar que as terras agrícolas, assim como os valores de arrendamento, possuem uma boa perspectiva de valorização no médio e longo prazo.



Fonte: Nações Unidas

O Brasil é destaque no agronegócio mundial sendo, de acordo com a FAO, o maior exportador líquido de produtos agrícolas do mundo, além de possuir aproximadamente ¼ do seu PIB ligado ao setor. Dado o seu grande território e as boas condições de clima, topografia e solo, o Brasil ainda possui grande capacidade de expansão das áreas agrícolas, sobretudo por meio da conversão de áreas de pastagens em lavoura.

Ao comparamos os valores atuais das terras brasileiras com o restante do mundo e até mesmo entre as diferentes regiões do país, percebemos várias localidades com alto potencial de valorização de longo prazo. Isto se deve, essencialmente, ao possível desenvolvimento da infraestrutura nesses locais e perspectiva de aumento da produtividade, à medida que novos pacotes tecnológicos são desenvolvidos.

Com base nessa visão, a 051 Agro vem desenvolvendo Fiagros para investimentos em terras agricultáveis no Brasil por meio da seguinte tese:



Aquisição de terras agrícolas de alto potencial produtivo em regiões com boas perspectivas de desenvolvimento e com um bom desconto na compra frente aos valores de mercado.



Arrendamento das fazendas para operadores com alta capacidade operacional e boa credibilidade, de forma a obter uma renda ligada à commodities agrícolas para os investidores.



A partir de uma janela oportuna de condições favoráveis do mercado, realizar a venda dos ativos, materializando para o investidor o valor gerado pelo desconto na aquisição, bem como a valorização imobiliária.

4.2 Etapas do investimento

SELEÇÃO E COMPRA DE ATIVOS

Avaliação de diversos itens ligados a capacidade produtiva como: tamanho da área; características de topografia, solo e clima; localização da propriedade e acesso; infraestrutura; potenciais arrendatários na região; etc.

Definidos os ativos que se adequam aos critérios de seleção, a etapa de negociação do contrato de compra e venda busca um desconto na compra que maximize o yield a ser recebido pelo investidor em função do arrendamento. Concomitante a negociação de compra da fazenda, é realizada a negociação do arrendamento para que as duas operações sejam concluídas simultaneamente de forma vinculante.

Antes da conclusão da compra, a fazenda passa por uma criteriosa análise de Due Dilligence realizada por escritórios jurídicos competentes que avaliam a transação dentro das esferas jurídicas, fundiárias, fiscal e ambiental e que tem o objetivo de mapear eventuais passivos e definir contingências, caso necessário. As operações são concluídas somente com o parecer legal favorável à operação concedido pelos assessores legais responsáveis.

ARRENDAMENTO DOS ATIVOS

Durante todo o período em que a fazenda se encontra dentro do fundo de investimentos, é realizado um importante trabalho de acompanhamento da operação dos ativos junto ao arrendatário e das questões ambientais, fundiárias e fiscais ligadas à propriedade.

Ao longo das safras são realizadas as vendas no mercado futuro dos contratos de soja ligados ao arrendamento. De acordo com diretrizes definidas pelo gestor e validadas pelo conselho consultivo, a soja é vendida ao longo do ano e o dividendo yield é pago para o cotista logo após o recebimento do pagamento ao fundo, uma vez ao ano.

SAÍDA COM A VENDA DO ATIVOS

Considerando que nas principais regiões produtoras brasileiras as terras são usualmente negociadas indexadas a sacas de soja, existe uma alta relação dos valores da commodity aos valores das propriedades. O preço dos grãos também influencia bastante no otimismo dos produtores e, consequentemente, estão ligados a momentos de mais ou menos liquidez das fazendas. Para maximizar o valor gerado, o objetivo é aguardar um momento de ciclo positivo de commodities buscar boas oportunidades e realizar a venda dos ativos de forma a trazer um retorno favorável aos investidores.

4.3 Outras características do investimento

Além da perspectiva de valorização imobiliária, o investimento em terras agrícolas para arrendamento traz ainda algumas características que podem ser interessantes na composição de uma carteira de investimentos:

EXPOSIÇÃO AO DÓLAR E PROTEÇÃO CONTRA INFLAÇÃO:

O arrendamento é pago ao fundo em sacas de soja por ha, comodity que tem como referência global a Bolsa de Chicago onde é negociada em dólares por bushel.

BAIXA CORRELAÇÃO COM INVESTIMENTOS LÍQUIDOS TRADICIONAIS E BAIXA VOLATILIDADE:

Terras agrícolas historicamente apresentam baixa correlação com investimentos líquidos do mercado financeiros e apresentam baixa volatilidade em momentos de crise, muitas vezes valorizam como ocorrido durante a pandemia.

BAIXO ÍNDICE DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS:

Diferente de outros perfis de ativos imobiliários, principalmente em regiões com alto potencial produtivo, a demanda por arrendamento de terras em certas regiões é maior do que a oferta de fazendas disponíveis para arrendamento.

4.4 Fundo listado em Bolsa



A escolha de um fundo de investimentos do tipo Fiagro FII para a aquisição das propriedades traz ao investidor mais liquidez, governança e eficiência tributária quando comparada a outras formas tradicionais de investimentos em fazendas.

Em relação à liquidez, sendo o fundo listado, o investidor pode, a qualquer momento, ofertar ao mercado a totalidade ou uma parcela das cotas que desejar vender sem ter que aguardar necessariamente a venda do ativo. Outro fator importante é que em caso de uma venda parcial de cotas, não se faz necessário o desmembramento do ativo, o que talvez fosse necessário no caso de outras formas de investimentos em terra.

A regulação que rege os fundos de investimentos confere segurança aos investidores de que as melhores práticas de governança estão sendo exercidas. A atuação em conjunto dos gestores e administradores para cumprir as exigências e buscar parceiros e prestadores de serviço capacitados, complementam a governança.

No segundo semestre de 2023 foi aprovada a regra de tributação de Fiagros. Antes a distribuição de dividendos era isenta de imposto de renda para fundos com mais de 50 cotistas e para aqueles cotistas pessoa física que possuam uma quantidade de quotas menor do que 10% do montante total do fundo. Com a mudança da legislação, o número mínimo de cotistas para isenção de IR passa a ser 100 e, além do limite de 10% por investidor pessoa física, é necessário que o investidor e as pessoas

coligadas não detenham em conjunto mais de 30% da totalidade de cotas emitida. Para investidor pessoa física considera-se pessoas coligadas parentes de até segundo grau ou empresa que seja controlada pelo investidor ou por parente de até segundo grau. Desta maneira, desde que as premissas da nova legislação sejam atingidas e os investidores se encaixem no perfil, os dividendos relacionados ao recebimento de arrendamentos ou à venda de ativos não devem ser tributados. É importante ressaltar que, para fundos constituídos até a data de 31/12/2023, o prazo para adequação à nova legislação é 30/06/2024 e, portanto, os dividendos distribuídos antes dessa data devem seguir as regras anteriores.

5. INFORMAÇÕES GERAIS FZDB11

Cota patrimonial	99,37506177
Número de cotistas	71
Patrimônio líquido	R$ 357.750.222,40
Quantidade de cotas	360.000,00
Data de início	Março 2023
Administradora	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestora	Zero Cinco um Capital Gestão de Recursos Ltda.
Taxa de Administração	0,12% sobre o PL inicial corrigido pelo IPCA
Taxa de Gestão	0,70% sobre o PL inicial corrigido pelo IPCA
Taxa de performance	15% do que exceder IPCA + 6,5%
Código de negociação	FZDB11
Público-alvo	Investidores Qualificados

Data base: 31/12/2023.



Foto: 051 Agro Fazenda Tabuleiro I – Correntina I BA (FZDB11) – novembro/23.

6. EQUIPE 051 AGRO



BERNARDO REIS I HEAD AGRONEGÓCIOS

20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO RAMO AGRO-VETERINÁRIO.
ESPECIALISTA EM MARKETING E MBA EM NEGÓCIOS FDC.
TRABALHOU EM EMPRESAS COMO: PRODAP E BR FOODS.



MARCONI SILVA I LÍDER DE OPERAÇÕES AGRO

13 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO SETOR AGRO.
ESPECIALISTA EM GESTÃO DE NEGÓCIOS.
TRABALHOU EM EMPRESAS COMO: PRODAP E ABENTEN.



LUCIANO BROCHMANN I DIRETOR DE GESTÃO

20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO FINANCEIRO.
MBA NO MIT ANTES DE FUNDAR A 051 CAPITAL.
TRABALHOU NA XP INVESTIMENTOS.



KATHARINE GOMES I ANALISTA AGRO E AMBIENTAL

FORMAÇÃO EM ENGENHARIA AMBIENTAL PELA UEMG.
EXPERIÊNCIA EM GESTÃO, CONTROLE E AUDITORIA AMBIENTAL.

051 AGRO

051 AGRO FAZENDAS III
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS
FIAGRO - IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 49.489.928/0001-70

www.051capital.com

+55 (21) 3005-3721 contato@051capital.com

R. JARDIM BOTANICO, 657, SALA 201
RIO DE JANEIRO/RJ

MATO GROSSO, 720, TORRE I, SALA 1010
TERESINA/PI

AV. DR. NILO PEÇANHA, 2.825, SALA 503
PORTO ALEGRE/RS

R. MINISTRO OROZIMBO NONATO, 215 - 6° ANDAR SALA 33
NOVA LIMA/MG

Este documento foi elaborado pela 051 Capital e é meramente informativo. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor – FGC. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Leia o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Para acessar o regulamento do fundo, clique aqui.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Patrimônio

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos