



RELATÓRIO GERENCIAL
FAZENDA XINGU
FIAGRO FII - FZDA11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

051
AGRO

1º 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 XINGU	7
3.1 Atualização Patrimonial.....	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	12
4.1 Tese da 051 Agro	12
4.2 Etapas do investimento	13
4.3 Outras características do investimento	14
4.4 Fundo listado em Bolsa.....	14
5. INFORMAÇÕES GERAIS FZDA11	15
5.1 Dados do Fundo.....	15
5.2 Resultados	15
6. DOCUMENTOS	16
7. EQUIPE 051.....	17

1. MENSAGEM AOS COTISTAS

Caro cotista,

Se existe uma máxima importante no DNA da nossa empresa é a de que o patrimônio de cada cliente deve ser tratado como nosso.

A 051 Agro surgiu do desejo dos sócios e de algumas famílias clientes poderem alocar parte do seu patrimônio no setor Agro, que representa aproximadamente ¼ PIB brasileiro, de acordo com o CEPEA - Esalq/USP e a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA).

Apesar de ser estimado por alguns especialistas em mais de R\$ 6 trilhões, a maior parte dos investimentos em terras agrícolas são feitos diretamente por pessoas físicas ou empresas familiares. Atualmente, as opções para investir nesse perfil de ativos dentro do mercado financeiro são bastante escassas.

Ao buscarmos alternativas para alocação patrimonial neste mercado em meados de 2021, não encontramos uma opção que nos atendessem como gostaríamos. Para resolver essa questão, fomos pioneiros e decidimos criar o primeiro Fiagro exclusivo de terras disponível no mercado, o FZDA11. Por meio deste veículo, tornou-se possível para alguns perfis de investidores alocar parte do seu patrimônio no setor e usufruir de seus benefícios, em uma estrutura com governança e eficiência tributária.

Com a missão de apresentar excelentes oportunidades para nossos clientes, tivemos a satisfação de contar com investidores que confiaram no nosso trabalho e se tornaram, muito mais que cotistas, parceiros na construção de uma nova forma de investir em terras.

Além de buscar oportunidades para nossos parceiros, nosso time de especialistas no Agro trata as fazendas do nosso portfólio com verdadeiro "olho de dono". Ao longo do último ano, desde o primeiro investimento na Fazenda Xingu, localizada em Balsas no estado do Maranhão, empenhamos nossos melhores esforços para, em parceria com os arrendatários e com um time de prestadores de serviços especializados, garantir que as propriedades tenham uma gestão de ponta considerando os aspectos operacionais, ambientais, fundiários e fiscais. Desta forma, oferecemos mais segurança para os investidores.

Hoje, quase 3 anos após o início do projeto e pouco mais de 1 ano da estreia do FZDA11 na B3, olhamos para trás com muito orgulho e satisfação da nossa trajetória. No ano de 2023, dois novos fundos passaram a compor nossa carteira, FZDB11 e FLEM11, totalizando mais de R\$ 800 milhões captados, 24.358 hectares produtivos e aproximadamente R\$ 1,54 bilhões em valor de mercado das fazendas*.

Através de um importante trabalho comercial da venda da soja ligada ao contrato de arrendamento, a distribuição de dividendos em nosso primeiro fundo aconteceu em linha com as perspectivas iniciais do projeto. E a avaliação da Fazenda Xingu, realizada recentemente por uma empresa terceira, apresentou valorização de 146,66%, em pouco mais de 1 ano, frente ao valor de aquisição. Esses resultados reforçam que estamos no caminho certo.

Seguimos com a visão de revolucionar o mercado de terras no Brasil e com a confiança de que estes foram apenas os passos iniciais de uma jornada que irá trazer bastante valor para os nossos parceiros e para o agronegócio do nosso país.

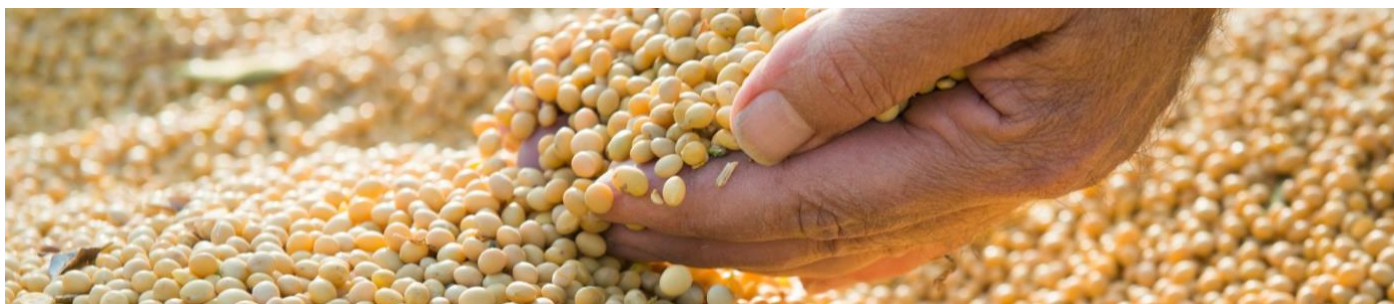
Cordialmente,

Equipe 051 Agro.

* Valor de mercado de acordo com as últimas avaliações dos ativos.

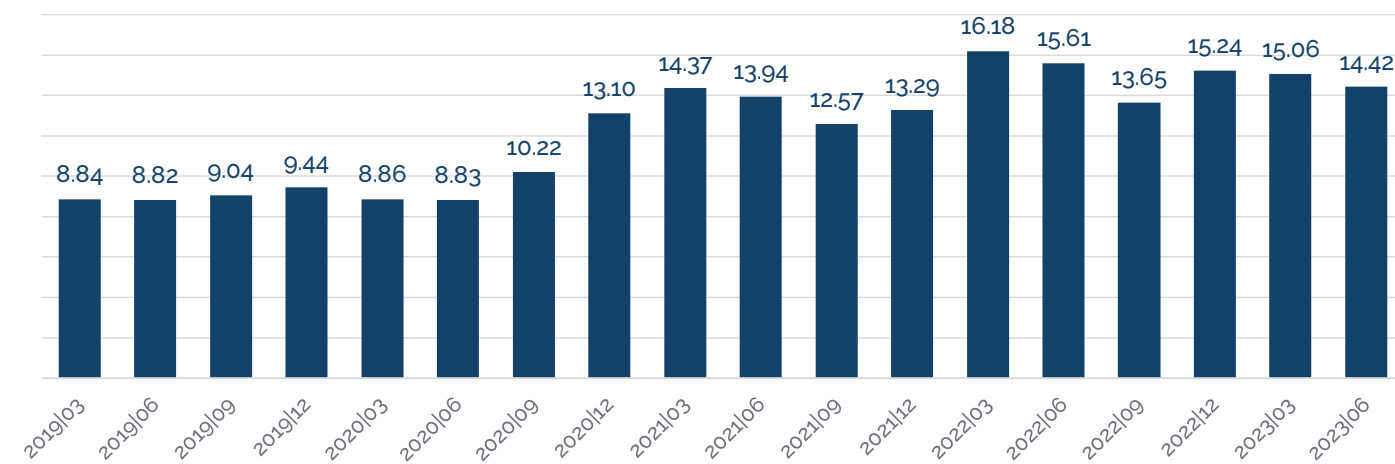
2. PANORAMA DO MERCADO

2.1 Mercado de Soja

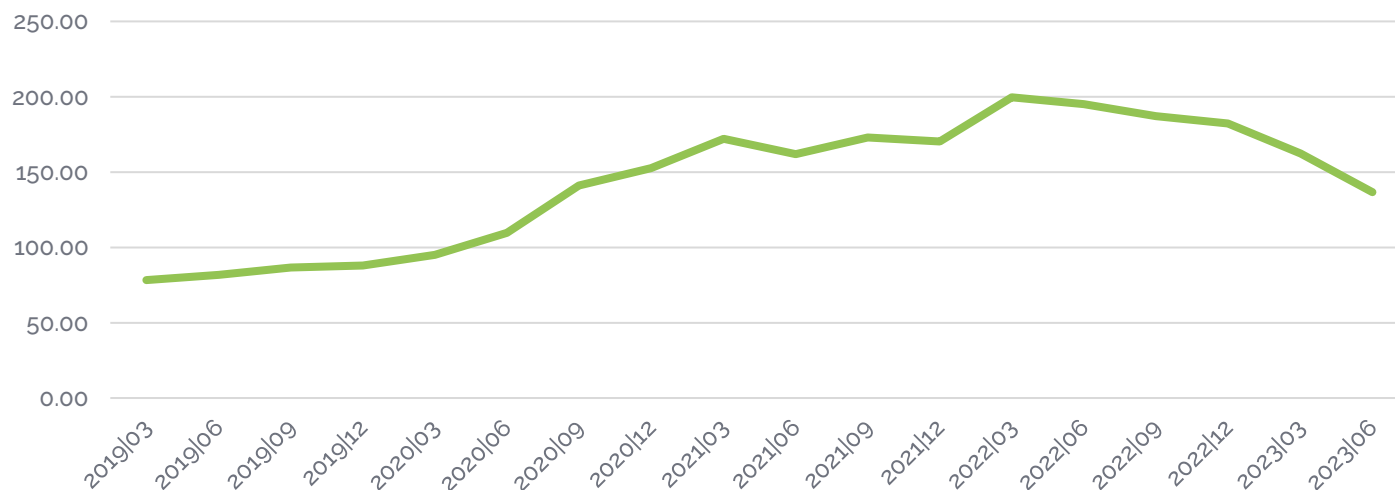


Impactados inicialmente pelos efeitos da pandemia e posteriormente pela guerra entre a Rússia e Ucrânia, os preços de soja no mercado internacional sofreram grande valorização saindo de 8,86 USD/bushel em março de 2020 para 16,18 USD/bushel em março de 2022. No mercado interno, com a desvalorização da moeda brasileira, a soja teve apreciação ainda maior durante o mesmo período e, mesmo com aumento expressivo dos custos de produção, os produtores tiveram em média boas margens ao longo destas safras.

Evolução preço soja USD/bushel



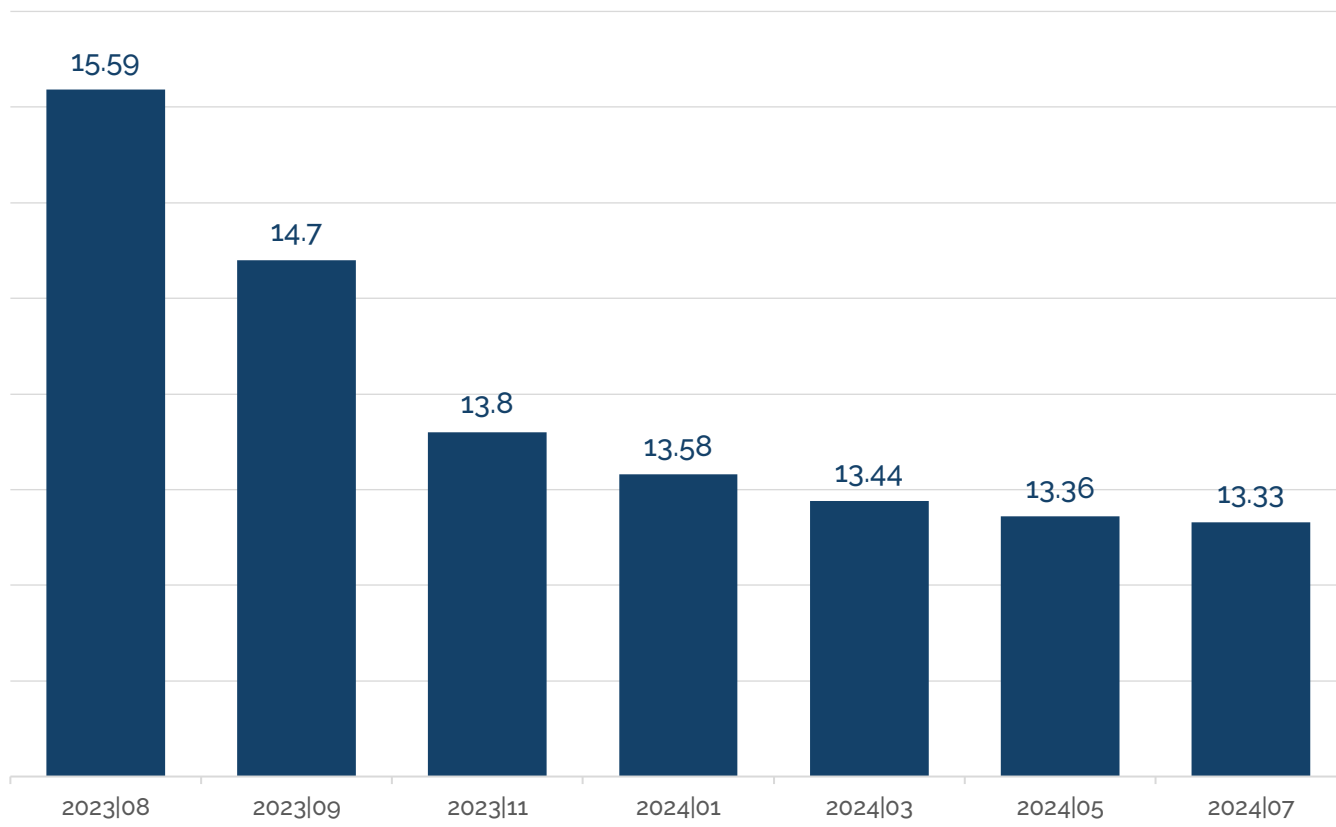
Evolução preço soja Porto Paranaguá (R\$/sc)



Fonte: www.investing.com/commodities/us-soybeans-historical-data e CEPEA/ESALQ.

Ao longo do primeiro semestre de 2023, as perspectivas de uma safra recorde no Brasil e de uma boa safra americana fizeram com que os preços recuassem na Bolsa de Chicago, apesar das expectativas de menor produção na Argentina e Uruguai. No Brasil, além da conjuntura internacional, foram realizadas vendas pelos produtores nos primeiros meses do ano e, à medida que a colheita avançou e os desafios de armazenagem e de caixa do produtor se tornaram maiores, as vendas foram elevadas tornando os prêmios negativos. A queda do dólar frente a moeda brasileira no final do semestre contribuiu ainda mais para redução do preço da soja em reais. Para o mercado futuro, a cotação de Chicago para a soja de março de 2023 era de 13,44 USD/bushel em 04/07/2023.

Futuro de soja CBOT (USD/bushel)



Fonte: www.cmegroup.com/markets/agriculture/oilseeds/soybean.quotes.html

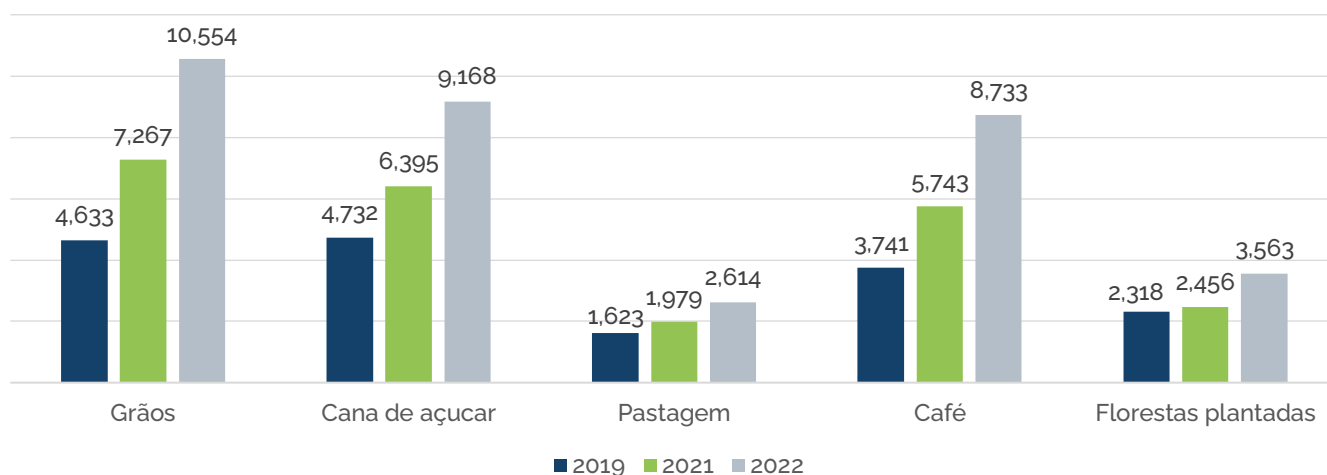


2.2 Mercado de Terras



A elevação dos preços das commodities e a desvalorização do real frente ao dólar trouxeram boas margens aos produtores nos últimos 3 anos e, como consequência, gerou um aquecimento do mercado de terras e impacto positivo dos preços de fazenda no Brasil. De acordo com um estudo feito pelo *Department of Agricultural and Consumer Economics* da Universidade de Illinois dos EUA publicado em abril/2023, os preços médios de terras para a produção de grãos no país mais que dobraram entre 2019 e 2022, com valorização de 128% neste período.

Valorização de terras no Brasil (USD/ha)



Fonte: Colussi, J., G. Schnitkey, N. Paulson, and J. Baltz. "Farmland Prices in Brazil More than Doubled in the Last Three Years." *farmdoc daily* (13): 79. Department of Agricultural and Consumer Economics, University of Illinois at Urbana-Champaign, April 28, 2023. Adaptado por 051 Capital.

Principalmente em função da queda dos preços de commodities observado ao longo deste ano até o momento, em especial o preço da soja, o que se observa é uma desaceleração nas operações de compra e venda de fazenda trazendo uma perspectiva de interrupção do ciclo de valorização de terras para o ano de 2023. Geralmente, em conjunturas similares a esta, os proprietários de terra tendem a segurar os ativos como reserva de valor e, portanto, os preços tendem a ter uma estagnação ou valorização mais modesta até que se inicie um novo ciclo de altas.

Este contexto de redução dos valores de commodities pode trazer problemas de caixa para alguns produtores, especialmente os que já estão bastante alavancados, o que pode gerar boas oportunidades de compras de terras a preços descontados frente aos valores de mercado.

Na nossa visão, os drivers de valorização de terras agrícolas no Brasil se mantêm firmes no longo prazo. A demanda por commodities será crescente ao longo dos próximos anos, enquanto as terras disponíveis continuarem sendo recursos finitos.

3. FAZENDA XINGU



3.1 Atualização Patrimonial

Em abril de 2023, a Fazenda Xingu foi avaliada em R\$ 371.822.000 a valor de mercado por uma empresa terceira. Este montante equivale a uma apreciação de 146,66% frente ao preço de custo dessa área, que se deu em função do desconto na compra da fazenda quando comparada com seu valor de mercado e o seu potencial de valorização imobiliária.

Antes, a fazenda já tinha sido avaliada em R\$ 320.312.000 em dezembro de 2021, também por uma empresa terceira e foi adquirida em junho de 2022 por R\$ 150.745.565,92 já considerando os custos com impostos e transferência.

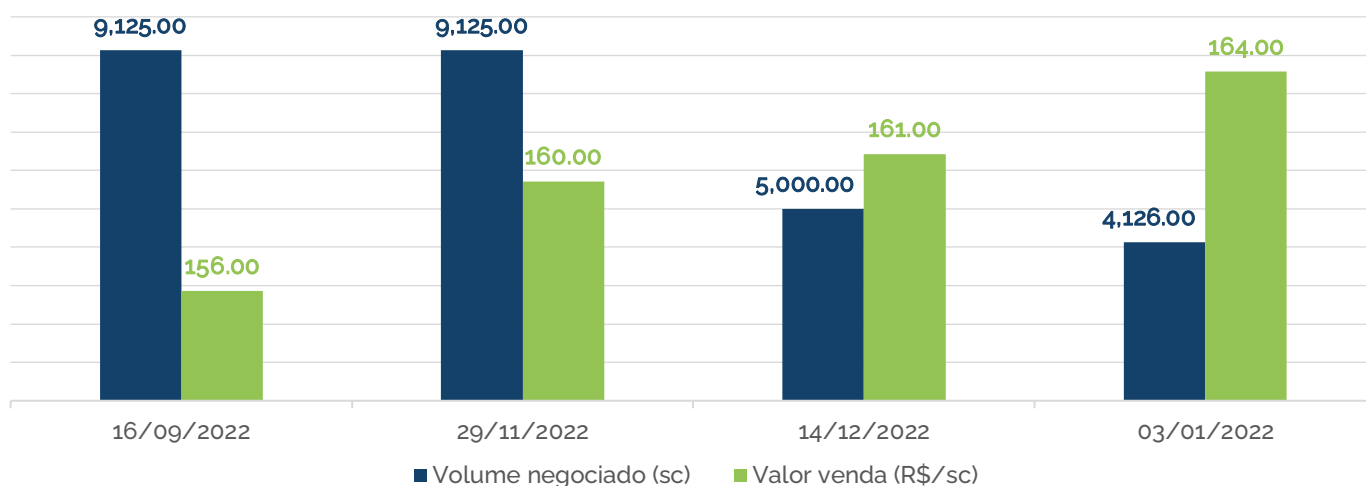


3.2 Venda de Soja

O contrato de arrendamento da safra 2022/2023 foi de 5 sacas de soja por hectare para um total 5,475,2 hectares, o equivalente a 27.376 sacas. A soja foi negociada ao longo da safra no mercado futuro para venda em 31/03/2023 e recebimento em 30/04/2023 a um valor médio de 159,45 R\$/sc. O total recebido já descontado os impostos foi de R\$ 4.275.678,14.

Para a safra 2023/2024 o contrato determina essa mesma quantidade de sacas de soja. A partir da safra 2024/2025, o contrato prevê 13 sacas de soja por hectare totalizando 71.177 sacas de soja ao ano.

Soja negociada safra 2023/24

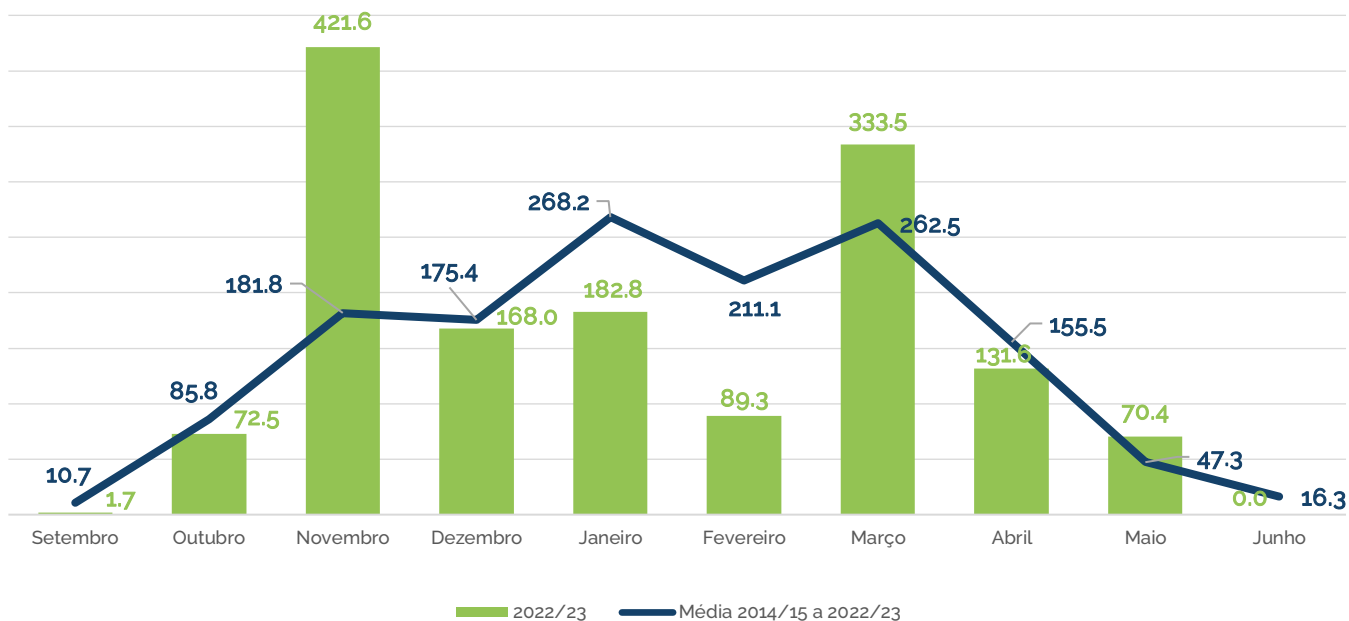


Fonte: SLC Agrícola



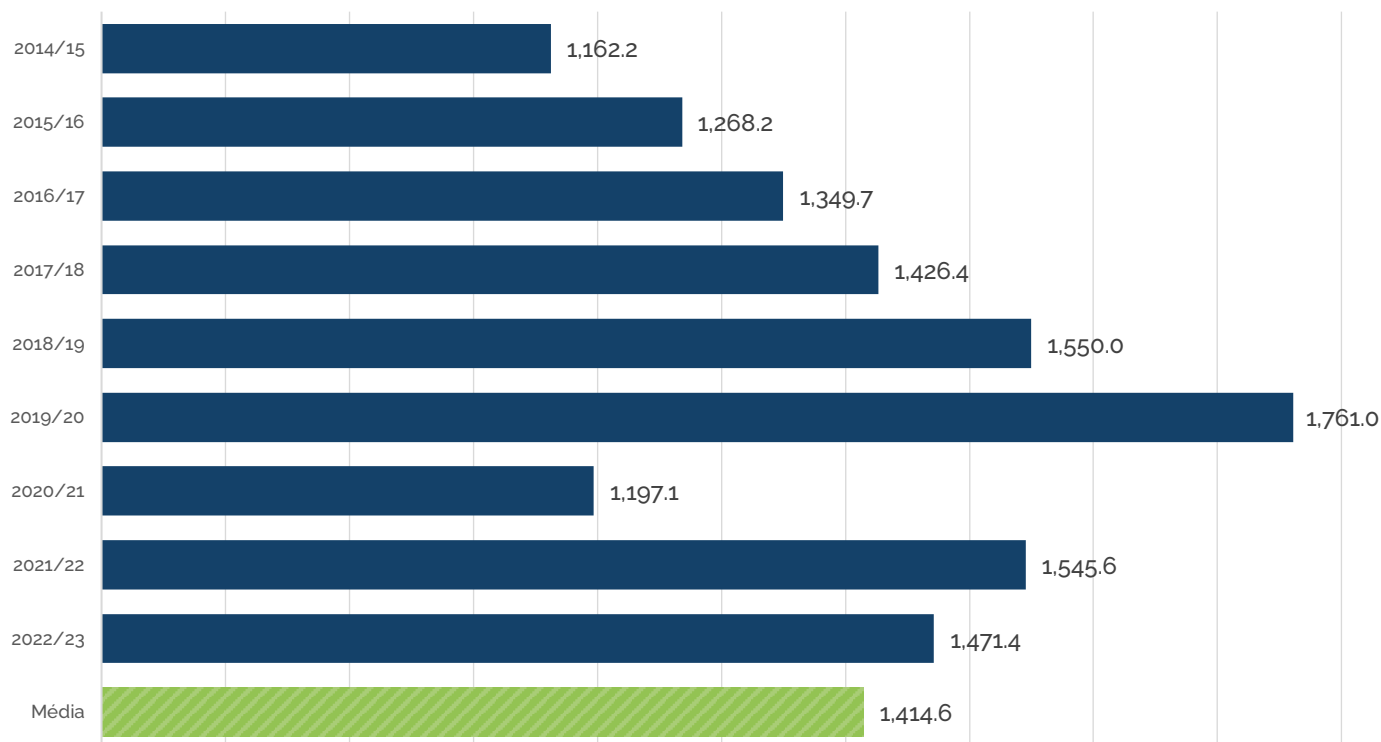
3.3 Índice pluviométrico

Distribuição média de chuva (mm)



Fonte: SLC Agrícola

Volume anual de chuvas (mm)



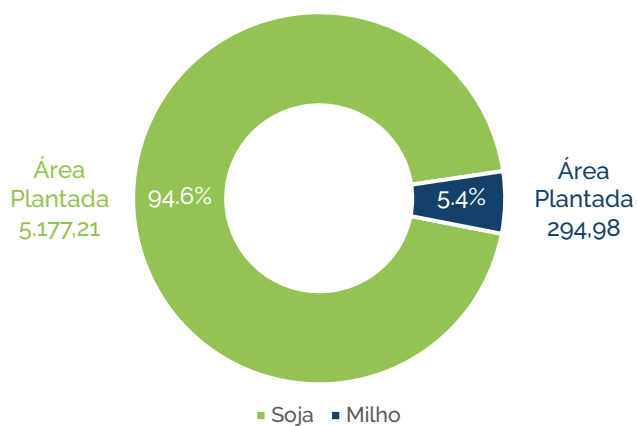
Fonte: SLC Agrícola

3.4 Área cultivada e produtividade

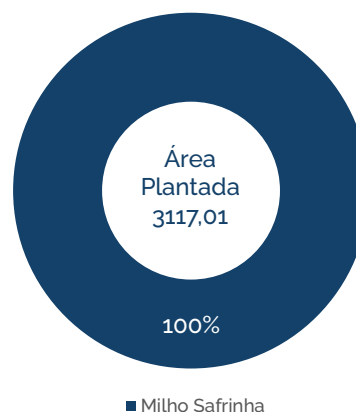


Na safra 22/23 a Fazenda Xingu cultivou soja na maior parte da sua área, atingindo uma produtividade de aproximadamente 62 sc/ha. Nesta mesma safra, foi cultivado milho safrinha em mais de 60% da área.

Área Plantada Safra



Área Plantada Safrinha

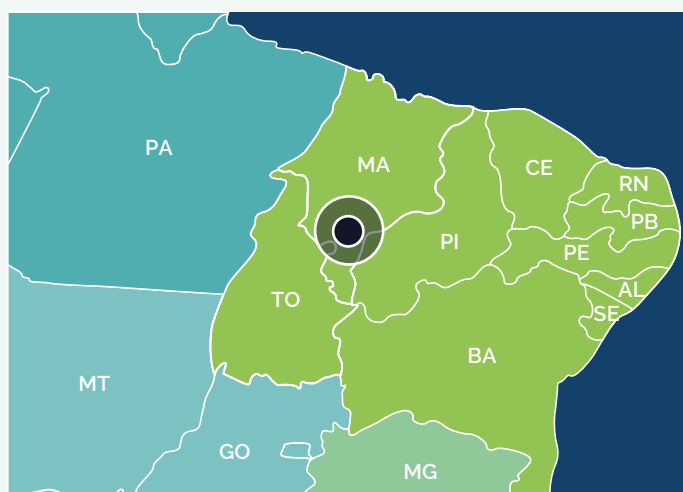


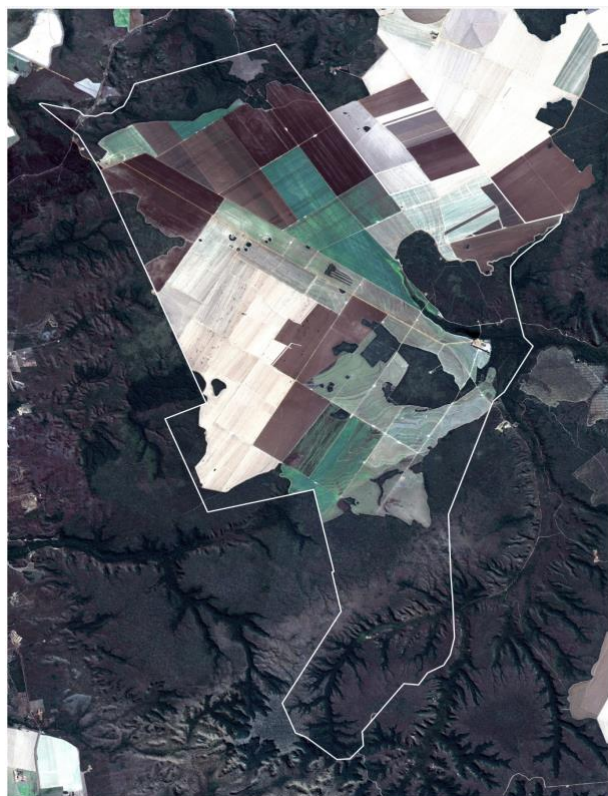
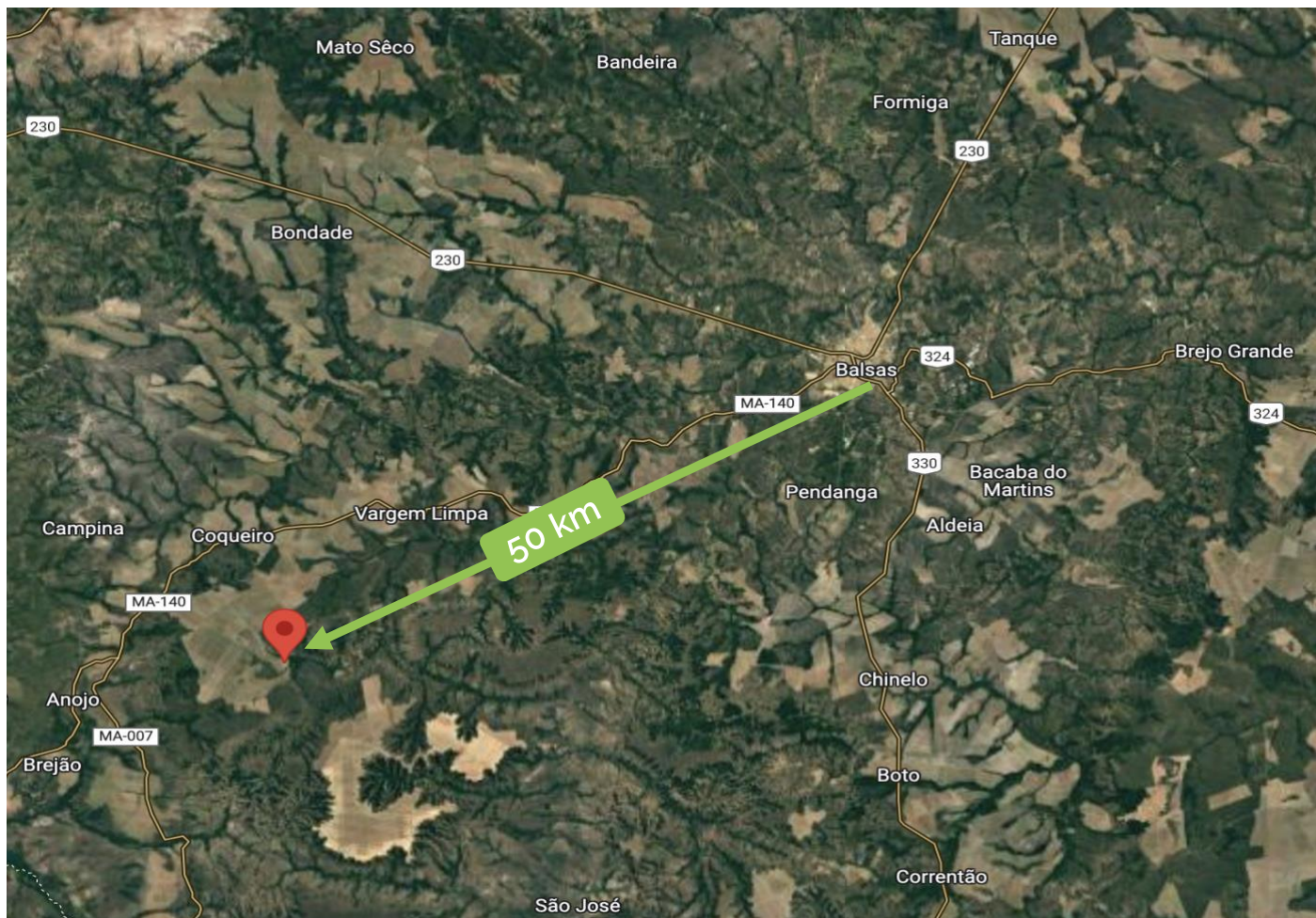
Fonte: SLC Agrícola

3.5 Informações gerais

FAZENDA XINGU

A Fazenda Xingu está localizada na região do Mapitoba, a um raio de 50 km da cidade de Balsas – MA, às margens da rodovia MT-140 que é asfaltada até a entrada da propriedade. Com maior parte de sua área de topografia plana e teor médio de argila do solo de 38%, a fazenda tem ótimo potencial para produção agrícola e pelo regime de chuva da região, pode ser explorada com até 2 safras por ano.





Área total	9.049,43
Área agrícola (arrendamento):	5.475,21
Localização:	Balsas – MA
Altitude aproximada:	450 m
Média histórica de chuvas:	1.414,6 mm/ano
Culturas:	Soja e milho
Valor de compra:	R\$ 147.410.000
Valor última avaliação:	R\$ 371.822.000 (abril/23)
Arrendantes:	SLC Agrícola
Valores arrendamento por ha:	5 sc/ha até 23/24; 13 sc/ha safras 24/25 a 35/36
Encerramento contrato de arrendamento:	Safra 35/36

Resumo infraestrutura: Sede com barracões para armazenagem de insumos, casas e alojamentos para funcionários, barracão de máquinas, posto de combustível, cozinha e refeitório, escritório e pista de pouso.

4. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

4.1 Tese da 051 Agro

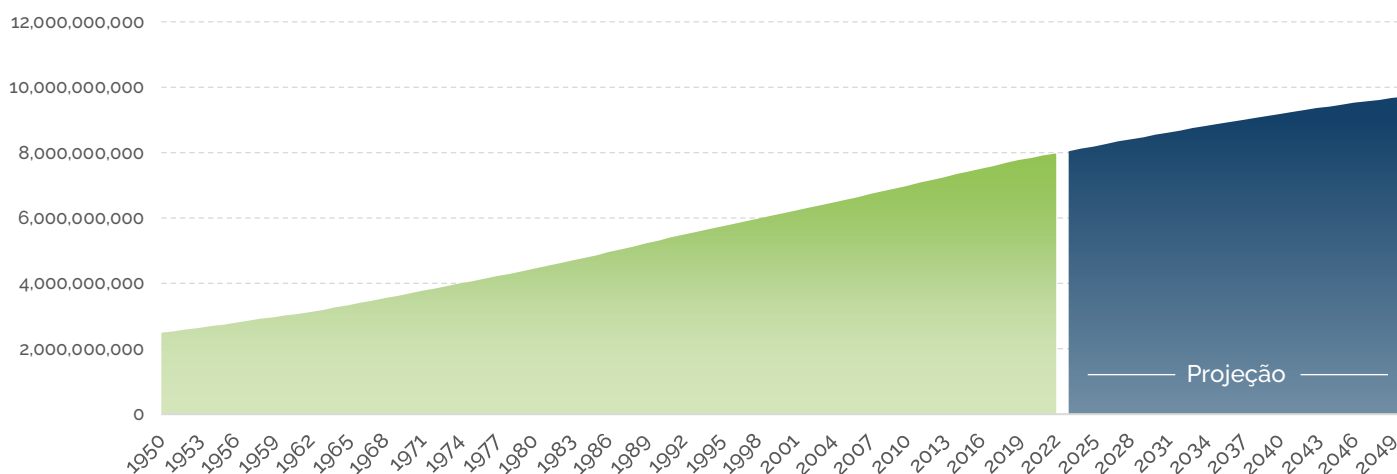
As estimativas das Nações Unidas projetam uma população mundial de 9.8 bilhões de pessoas em 2050. O desafio de alimentar essa população no futuro é um tema importante da nossa sociedade.

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.

Evolução da população mundial



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 $\frac{1}{4}$ 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 compararmos 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, conseqüentemente, 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, commodity 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.

De acordo com a legislação vigente, a distribuição de dividendos é 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. Sendo assim, neste tipo de fundo e para este perfil de investidor, os dividendos relacionados ao recebimento de arrendamentos ou à venda de ativos não devem ser tributados.

5. INFORMAÇÕES GERAIS FZDA11

5.1 Dados do Fundo

Cota patrimonial	222,59636639
Número de cotistas	198
Patrimônio líquido	R\$ 345.024.367,90
Quantidade de cotas	1.550.000,00000000
Data de início	Maior de 2022
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 Líquido
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	FZDA11
Público-alvo	Investidores Profissionais

Data base: 30/06/2023.

5.2 Resultados

Os valores de arrendamento são recebidos uma vez por ano, sempre no mês de abril. Foram distribuídos no final do 1º semestre de 2023, R\$ 3.330.021,90, o equivalente a R\$ 2,14 por cota.

	2022	2023
		1º Semestre
Receitas de arrendamento	----	R\$ 4.275.678,14
Receita financeira	R\$ 72.198,30	R\$ 188.559,14
Total de receitas	R\$ 72.198,30	R\$ 4.464.237,28
Taxa de administração + gestão	- R\$ 657.466,00	- R\$ 663.511,28
Taxa de performance	----	----
Despesas gerais	- R\$ 356.606,00	- R\$ 385.318,92
Total despesas	- R\$ 1.014.072,00	- R\$ 1.048.830,20
Resultado	- R\$ 941.873,70	R\$ 3.415.407,08
Distribuição de dividendos	----	R\$ 3.330.021,90
Rendimento por cota	n/a	R\$ 2,14

6. DOCUMENTOS

REGULAMENTO DO FUNDO

PROSPECTO DO FUNDO



7. EQUIPE 051



BERNARDO REIS | HEAD AGRONEGÓCIOS

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



MARCONI SILVA | ESPECIALISTA AGRO E GESTÃO

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



LUCIANO BROCHMANN | DIRETOR DE GESTÃO

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



FLÁVIO ARAGÃO | HEAD COMERCIAL

10 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO FINANCEIRO
FORMAÇÃO EM CONTABILIDADE
TRABALHO COM ASSESSORIA DE INVESTIMENTOS E M&A



LEONARDO RAMOS | OPERACIONAL

18 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO FINANCEIRO
ESPECIALISTA EM GESTÃO ECONÔMICA E FINANCEIRA DE EMPRESAS
TRABALHO EM EMPRESAS COMO: BNY MELLON, BANCO BBM E TNA
GESTÃO PATRIMONIAL



051 AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS
CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS
FIAGRO - IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME: 44.625.694/0001-28

www.051capital.com

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

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

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

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

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](#).

