

Fatores de Risco para os Cotistas do Zagros Multiestratégia FII (ZAGH11)

Os cotistas do ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ: 45.188.066/0001-95 (ZAGH11), gerido pela ZAGROS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS S.A., CNPJ: 10.790.817/0001-64, devem estar cientes dos diversos fatores de risco que podem impactar o desempenho do fundo e a rentabilidade das cotas. Abaixo, são destacados os principais riscos associados a este investimento.

1. Risco de Mercado:

O ZAGH11 está sujeito a oscilações nos preços dos ativos que compõem sua carteira, influenciadas por variações nas taxas de juros e pelo desempenho dos emissores. Flutuações de mercado podem afetar negativamente o patrimônio líquido do fundo, resultando na desvalorização das cotas. A carteira do fundo pode incluir ativos de baixa liquidez, dificultando a negociação e a avaliação, além de possibilitar movimentos inesperados que aumentem a volatilidade. A concentração em determinados ativos pode amplificar esses riscos, obrigando a gestora a vender ativos a preços depreciados em cenários adversos. A administração do fundo adota políticas rigorosas de controle e gestão de riscos, buscando diversificar a carteira e monitorar constantemente as condições de mercado.

2. Risco de Crédito:

O ZAGH11 enfrenta o risco de inadimplemento por parte dos devedores dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, podendo impactar a rentabilidade das cotas. O fundo investe predominantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que estão expostos tanto ao risco corporativo, concentrado em poucos devedores, quanto ao risco pulverizado, que dilui o impacto entre muitos devedores. Apesar dos critérios rigorosos de análise de crédito, não há garantias de eliminação completa desse risco.

3. Risco Associado ao Uso de Derivativos:

A utilização de derivativos para minimizar descompassos entre taxas de rendimento pode ocasionar oscilações negativas no patrimônio do fundo. Embora os derivativos

sejam utilizados para proteção patrimonial, eles não garantem proteção completa, podendo resultar em perdas tanto para a classe quanto para os cotistas. A gestora do ZAGH11 adota uma abordagem cautelosa na gestão desses riscos, considerando as incertezas inerentes ao uso de derivativos.

4. Riscos Macroeconômicos:

Fatores macroeconômicos, como crises políticas e variações nas taxas de juros, podem impactar diretamente os ativos da carteira do ZAGH11. Eventos inesperados podem introduzir volatilidade e incertezas no ambiente financeiro, afetando o desempenho do fundo. A gestão busca monitorar continuamente essas condições, ajustando as estratégias de investimento conforme necessário.

5. Risco Operacional:

A administração e gestão do fundo estão sujeitas a riscos operacionais, como falhas nos processos internos e erros humanos, que podem impactar a rentabilidade. Para mitigar esses riscos, a gestora implementa controles internos robustos e práticas de governança. No entanto, a total eliminação desses riscos não é garantida.

6. Risco Regulatório:

Mudanças na legislação aplicável ao fundo e aos investimentos podem afetar o funcionamento do ZAGH11. A regulamentação pertinente, como a Lei nº 8.668/93 e normas da CVM, pode ser alterada, impactando negativamente o valor das cotas e as condições de distribuição de rendimentos. A complexidade do setor imobiliário, com diversas regulamentações, pode também restringir as operações e aumentar custos.

7. Risco Jurídico:

O fundo está exposto a riscos jurídicos associados à complexidade de seu modelo financeiro e à morosidade do sistema judiciário brasileiro. Litígios podem atrasar a resolução de disputas e impactar o patrimônio do fundo, afetando a rentabilidade das cotas. A gestora realiza análises criteriosas para proteger o fundo, mas a imprevisibilidade do ambiente jurídico é uma constante.

8. Risco do Setor Imobiliário:

Investimentos diretos ou indiretos em imóveis trazem riscos associados, como a desvalorização dos empreendimentos. Fatores macroeconômicos, mudanças regulatórias e socioeconômicas, entre outros, podem impactar a atratividade e o valor dos ativos. A gestão do fundo busca mitigar esses riscos por meio de análises rigorosas e monitoramento ativo.

9. Riscos de Liquidez e Descontinuidade:

Os cotistas do ZAGH11 enfrentam restrições de resgate, já que os Fundos de Investimento Imobiliário são estruturados como condomínios fechados. Dificuldades na negociação das cotas podem surgir, especialmente em períodos de baixa demanda. A variação negativa dos ativos pode comprometer o patrimônio do fundo e, em casos de liquidação, os cotistas podem ter dificuldades para vender os ativos recebidos.

10. Risco de Investimento em Ativos de Liquidez:

Embora o fundo possa investir em Ativos de Liquidez, os rendimentos são limitados e sujeitos à tributação. A gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário pode apresentar falhas, impactando a rentabilidade. A concentração da carteira em determinados ativos também aumenta o risco de perdas significativas. Além disso, ativos de médio e longo prazo podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário, resultando em flutuações negativas no valor das cotas.

Os cotistas do ZAGH11 devem estar cientes destes fatores de risco, uma vez que podem afetar a performance do fundo e a rentabilidade de seus investimentos. A gestão procura implementar medidas adequadas para mitigar esses riscos, mas não há garantias de que eles possam ser completamente eliminados.