Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos de mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado: Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Descasamento de taxas: O Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras precipuamente em direitos creditórios, cujas remunerações poderão estar atreladas a indexadores diversos, podendo, inclusive, ser pré-fixadas, e em ativos financeiros. A administradora, a gestora, o custodiante, o cedente, as sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelos cotistas, incluindo, sem limitação, a eventual perda do valor de principal de suas aplicações decorrente do risco de descasamento acima identificado.

Risco de liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em direitos creditórios de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os direitos creditórios e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos direitos creditórios e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos direitos creditórios, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além da potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos direitos creditórios, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos fundos investidos. O Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Adicionalmente, cumpre destacar que o Fundo não está sujeita aos limites de concentração estabelecidos na Resolução CVM nº 175. O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Se os devedores ou coobrigados dos ativos não honrarem com os seus compromissos, o Fundo poderá sofrer perda patrimonial significativa, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cota.

Risco de alocação

A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um Fundo de investimento sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Riscos relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, bem como o desenvolvimento de atividades agropecuárias nos Imóveis adquiridos pelo Fundo poderá estar sujeita a obtenção de licenças, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis ou, ainda, da obtenção das licenças necessárias para o desenvolvimento das atividades agropecuárias nos referidos Imóveis, poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco relativos à aquisição dos ativos imobiliários do agronegócio

Os investimentos nos ativos imobiliários do agronegócio e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos Imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo imobiliário do agronegócio. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários do agronegócio. A aquisição de imóveis rurais no Brasil, em particular, está sujeita a questões que envolvem restrições ambientais para o uso da área adquirida, demarcação de terras indígenas, demarcação de terras quilombolas, regularização fundiária envolvendo terras devolutas e bens públicos, a reforma agrária e a invasão de imóveis rurais por movimentos sociais, dentre outros. O processo de análise (due diligence) a ser realizado pela gestora em conjunto com o consultor imobiliário, e

posteriormente validado pelo administrador, dos ativos imobiliários do agronegócio, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos ativos imobiliários do agronegócio, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo, podendo tais procedimentos serem realizados com escopo restrito. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários do agronegócio ou de direitos relativos aos Ativos Imobiliários do agronegócio; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos imobiliários do agronegócio pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do ativo imobiliário do agronegócio pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco do arrendatário e parceiro rural

Os arrendatários e os parceiros rurais dos imóveis adquiridos pelo Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio. Essas dificuldades podem prejudicar o pleno cumprimento de suas obrigações perante o Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários do agronegócio que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos arrendatários ou parceiros rurais nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Ainda, conforme a regulamentação ambiental, a responsabilidade por danos ambientais atinge não somente aqueles que provocaram diretamente o dano ambiental, como também os proprietários dos imóveis onde ocorrer o dano ambiental. Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os arrendatários ou parceiros rurais e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietária direta ou indireta do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitas a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Cobrança judicial, arbitral e extrajudicial

No caso de os devedores inadimplirem as obrigações de pagamento dos direitos creditórios cedidos ao Fundo, poderá haver cobrança judicial, arbitral e/ou extrajudicial dos valores devidos. Nada garante, porém, que referidas cobranças atingirão os resultados almejados, com a recuperação do total dos valores inadimplidos para o Fundo.

Risco de descasamento de taxas

O Fundo aplicará a disponibilidade financeira primordialmente em direitos creditórios. Em vista que o valor das cotas seniores e cotas subordinadas mezanino serão atualizados de acordo com as metas de rentabilidade prioritária atreladas, conforme estabelecidas em cada suplemento, poderá ocorrer o descasamento entre as taxas de retorno: (i) dos direitos creditórios e dos ativos financeiros integrantes da carteira, e (ii) das cotas seniores e das cotas subordinadas.

Risco de patrimônio líquido negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade no regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os cotistas de forma adversa e material.

Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidada conforme o disposto no regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos cotistas em hipótese de, por exemplo, o adimplemento das parcelas dos direitos creditórios do Fundo ainda não ser exigível dos devedores. Neste caso, o pagamento aos cotistas ficaria condicionado: (i) ao vencimento e pagamento pelos devedores das parcelas relativas aos direitos creditórios do Fundo; (ii) à venda dos direitos creditórios a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o patrimônio líquido; ou (iii) ao resgate de cotas em direitos creditórios, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Nas três situações, os cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Risco decorrente do apreçamento dos ativos

O apreçamento dos ativos integrantes da carteira deverá ser realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, resultando em aumento ou redução do valor das cotas.

Risco de coinvestimento

O Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da administradora e/ou da gestora, os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nos direitos creditórios. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

Risco de coinvestimento por determinados cotistas

O Fundo poderá, na forma prevista no regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos direitos creditórios com cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela administradora e/ou da gestora. Em caso de coinvestimentos com cotistas, os cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

Risco da propriedade de cotas

A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos da carteira. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.