



YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 28.267.696/0001-36

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.267.696/0001-36 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, conforme orientação da **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de Carteiras, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4285, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.209.584/0001-99 ("Gestor"), o Administrador aprovou, na presente data, a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Segunda Emissão"), as quais, respeitado o Direito de Preferência dos Cotistas abaixo descrito, serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do inciso III, parágrafo 1º do art. 9º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta Restrita", respectivamente).

O valor total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita, é de até R\$ 20.006.290,52 (vinte milhões, seis mil, duzentos e noventa reais e cinquenta e dois centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a até 19.850 (dezenove mil, oitocentos e cinquenta) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 1.007,873578 ("Preço da Emissão"), definido com base no valor patrimonial da cota, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas apurado em nesta data.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$ 1.500.723,75 (um milhão, quinhentos mil, setecentos e vinte e três reais e setenta e cinco centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 1.489 (um mil, quatrocentos e oitenta e nove) Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), nos termos do "Ato do Administrador do Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário" realizado nesta data, o qual está em fase de registro junto ao competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos ("Ato do Administrador"), e que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.vortex.com.br/> (neste website, clicar em "Investidor", em seguida em "Fundos de Investimento", em seguida em "Yaguara Capital High Yield Fundo de

Investimento Imobiliário", em seguida em "*Documentos*" e, então, clicar em "*Documentos da Oferta*"). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no "*Suplemento da Segunda Emissão de Cotas do Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário*" na forma do Anexo I ao Ato do Administrador.

Nos termos do Regulamento do Fundo, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas nesta data, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"), no período compreendido entre 17 de fevereiro de 2020, inclusive, e 04 de março de 2020, inclusive ("Período de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 91,71980, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data. Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para o Período de Preferência:

	Datas Previstas*
Divulgação do Ato do administrador / Fato Relevante / Formulário de Proventos	10/02/2020
Início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive)	17/02/2020
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)	03/03/2020
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)	04/03/2020
Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/03/2020
Comunicado ao mercado das cotas liquidadas no âmbito do Direito de Preferência	05/03/2020

*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do gestor do Fundo e do Coordenador Líder.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Nos termos previstos no Regulamento, os Cotistas Direito de Preferência poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas do Fundo ou a terceiros, dentro do Prazo Direito de Preferência. A cessão do direito de preferência somente poderá ser exercida perante o Escriturador do Fundo. Para tanto será necessário a solicitação ao seu respectivo agente de custódia (corretora) da "retirada" das suas cotas para o livro do escriturador e posterior entrega do termo de cessão ao escriturador para registro da respectiva cessão.



Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 03 de março de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 04 de março de 2020, inclusive, junto à VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, entrando em contato nos telefones: (11) 3030-7177 ou pelo e-mail escrituracao@vortex.com.br ("Escriturador"), no horário de atendimento em dias úteis das 9h às 18h, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), qual seja 04 de março de 2020, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.Net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta Restrita exclusivamente junto a investidores que sejam Cotistas.



Durante o Período de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas ("Recibo de Subscrição"). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários"). Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

As Novas Cotas da Oferta Restrita, desde que alcançado o Montante Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.



No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que o Coordenador Líder, que é o Administrador do Fundo, não fará jus a qualquer remuneração pela distribuição das cotas do Fundo, não onerando os cotistas do Fundo. Sendo assim, a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020.

Atenciosamente,

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador do Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário