

YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.267.696/0001-36

PERFIL DO FUNDO - 04/09/2019

Código de Negociação	YCHY11
Local de Atendimento aos Cotistas	Sede da Administradora
Data da Constituição do Fundo	26/06/2017
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	21.642
Data do registro na CVM	31/07/2017

Código ISIN	BRYCHYCTF009
Jornal para publicações legais	Não aplicável
Patrimônio Inicial (R\$)	R\$ 21.642.000,00
Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 1.000,00
Código CVM	0317058

Administradora

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.673.855/0001-25
Endereço: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo.
E-mail: fiduciário@framcapitaldtvm.com
Telefone: (11) 3513-3100

Diretor Responsável

Alberto Garcia Roche
Endereço: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo.
E-mail: fiduciário@framcapitaldtvm.com
Telefone: (11) 3513-3100

Características do Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado exclusivamente a investidores qualificados, regido pela Lei nº 8.668/93, pela instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O objetivo do FUNDO é rentabilizar o investimento dos COTISTAS por meio de investimentos nos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 ("Ativos Alvo"). São considerados Ativos Alvo, basicamente:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII");
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de

investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

VII. Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor

VIII. Letras Hipotecárias;

IX. Letras de Crédito Imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro – Não obstante os ativos acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos COTISTAS pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR.

Parágrafo Segundo – Os recursos das emissões de COTAS do FUNDO serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do FUNDO serão aplicados, com assessoramento técnico analítico do GESTOR, que atuará também na condição de consultor especializado e observados a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao COTISTA, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos nos Ativos Alvo, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda de tais ativos;

II. as aquisições de Ativos Alvo deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade realizados pelo GESTOR, na condição de gestor de investimentos e de consultor especializado;

III. o FUNDO terá como objetivo primordial a aquisição de direitos reais sobre imóveis ou participações societárias em sociedades que detenham direitos reais sobre imóveis, sendo que o FUNDO somente poderá investir em direitos reais sobre imóveis comerciais, industriais ou logísticos, prontos ou em construção ("Ativos Imobiliários");

IV. o FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido nos Ativos Imobiliários;

V. em relação ao limite de concentração individual por investimento, nenhum investimento deverá representar o maior entre: (i) R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais); e (ii) 20% (quinze por cento) do patrimônio líquido do FUNDO. Tal limite deverá ser verificado no ato da realização do investimento, sendo certo que eventual desenquadramento posterior não será considerado um descumprimento da política de investimento do FUNDO.

VI. os Ativos Imobiliários deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do FUNDO, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com sua valorização e posterior alienação;

VII. em relação aos Ativos Imobiliários, se aplicável, os contratos de locação a serem firmados a

partir da data de constituição do FUNDO deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a) prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos;
- b) análise creditícia do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observada a necessidade de garantias do aluguel por um mínimo de 12 meses de aluguel e respectivas despesas;
- c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva ao Fundo, representado pelo ADMINISTRADOR, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, ao ADMINISTRADOR;

Da Política de Distribuição de Resultados

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, devendo estes serem apurados no último dia útil do mês. Havendo recursos disponíveis, o pagamento deverá ser realizado até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Para efeito da distribuição de resultados prevista no *caput*, considerar-se-ão aptos ao recebimento dos valores, eventualmente, antecipados, os COTISTAS titulares das cotas do FUNDO até o dia da apuração dos resultados, qual seja, o último dia útil do mês anterior ao do pagamento.

Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal

apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.