



YAGUARA CAPITAL
ALTERNATIVE INVESTMENTS

YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD
Fundo de Investimento Imobiliário
YCHY11

Outubro de 2019



Nome

Yaguara Capital High Yield - FII

Código de Negociação

YCHY11

Gestor

Yaguara Capital Gestão de Recursos Ltda.

Objetivo

Investimento em propriedades para renda via contrato de locação em operações de Sale & Leaseback. A Política de Investimento do Fundo está detalhada em seu Regulamento.

Início Atividade

22 de maio de 2019

Taxa de Administração

1,00% a.a. sobre o PL do Fundo com mínimo mensal de R\$ 15.000, atualizado pelo IGP-M.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder a variação do IPC-A + 7,5%aa, conforme regulamento.

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal – pagos no dia 10 do mês subsequente, ou 1º dia útil subsequente caso dia não útil.

Prazo de Duração

Indeterminado

Administrador

VORTX DTVM

Auditor

Grant Thornton Brasil

Patrimônio Líquido

R\$ 21.336.813,49

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 983,80/cota

Conclusão da 1ª Oferta Pública

O Fundo encerrou sua primeira Oferta Pública de captação de recursos, com esforços restritos (ICVM 476), no dia 10 de julho de 2019. Foram captados um total de R\$ 21.642.000,00 e subscritas 21.642,00 cotas por 54 investidores.

Agradecemos a confiança de todos os investidores e parceiros que acreditaram em nossa equipe e tese de investimento.

As cotas do Fundo estão listadas na B3 sob o código YCHY11 e negociadas no mercado de Bolsa.

Dividendos

No dia 31 de outubro de 2019 o Fundo anunciou o pagamento de seu dividendo mensal, no valor de R\$ 6,50 por cota. O pagamento do dividendo se dará no dia 11 de novembro, significando um *dividend yield* anualizado de 7,8%aa sobre o valor da cota na oferta.

Investimentos

No dia 31 de outubro de 2019, o Fundo anunciou o seu segundo investimento, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data. **Por conter um gravame no imóvel, o valor pago pelo mesmo representa 50% do laudo de avaliação.**

Esta aquisição irá incrementar os dividendos mensais pagos em R\$ 5,50 por cota. Com isso o novo dividendo será de R\$ 11,00 por cota, considerando adimplência total dos inquilinos do fundo.

Com esta aquisição, o fundo encontra-se totalmente alocado em ativos alvo. Entregaremos assim, um *dividend yield* anualizado de 13,2%a.a. com base no preço de emissão das cotas.



CENÁRIO ECONÔMICO

A estratégia do Fundo se baseia fortemente no fim de um ciclo de recessão e baixo crescimento e o início de um período de aceleração do crescimento e taxa de juros nas mínimas da história recente do Brasil. Este cenário começou com a aprovação da Reforma da Previdência e na sequência, o Banco Central do Brasil iniciou seu processo de afrouxamento monetário, reduzindo a meta da taxa SELIC para 5,00%aa.

Entretanto, a recuperação econômica, em curso desde 2017, tem sido muito lenta. O ano de 2019 não será diferente e o crescimento ficará abaixo de 1%.

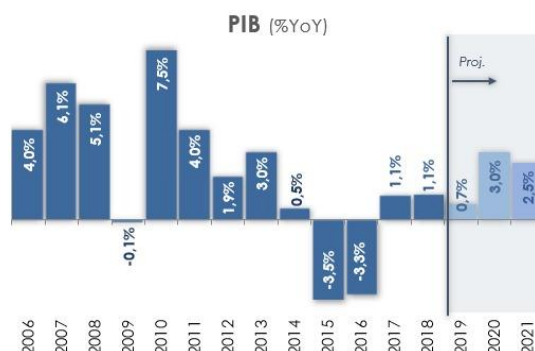


O crescimento potencial do PIB do Brasil é esse crescimento que temos hoje, algo ao redor de 1%. A Yaguara Capital não vê a situação dessa forma. O tempo passou, os desafios estão sendo enfrentados e estamos nos preparando para um novo ciclo de crescimento.

Acreditamos que este aumento da confiança e quadro fiscal levará à redução dos spreads bancários, melhorando o perfil de crédito das nossas empresas e fomentando o consumo das famílias. Entendemos também que os investimentos, por longo tempo represados, deverão começar a sair das pranchetas e planilhas de orçamento em direção à economia real.

Este cenário de melhora de crescimento, redução substancial dos juros e aumento do investimento favorecerá as médias indústrias brasileiras.

Continuamos assim a acreditar que as empresas em nosso portfólio irão melhorar seu perfil de crédito, o que consequentemente diminui o risco de crédito da nossa carteira de inquilinos, aumentando o valor percebido dos nossos contratos e ativos.



Hoje a situação econômica futura nos parece promissora. Após a aprovação da reforma da Previdência, estão dadas as condições para acelerarmos o processo de recuperação econômica. Entretanto, entendemos que o mercado passou a enxergar de outra forma. Talvez de tanto errar as projeções de retomada, alguns economistas passaram a dizer que o crescimento não virá, mesmo com uma reforma da Previdência aprovada com valor perto do R\$ 1 trilhão do Paulo Guedes.

Alguns, inclusive passaram a dizer que o





POLÍTICA DE INVESTIMENTO

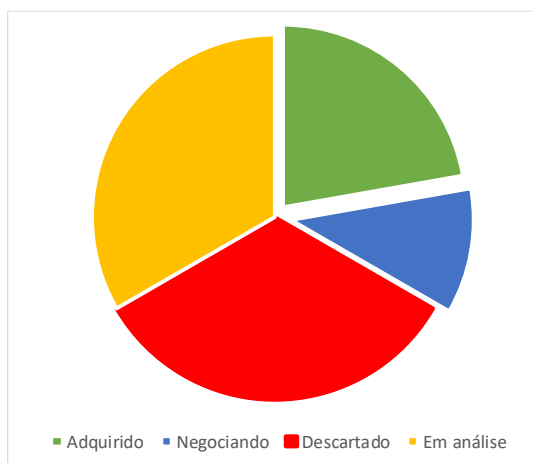
O fundo tem como política comprar imóveis operacionais de empresas, preferencialmente industriais, e alugá-los para o antigo proprietário por um período mínimo de 5 anos, em um contrato de aluguel típico. O foco dos imóveis são empresas médias com mais de 10 anos de existência e que **precisam de uma considerável capitalização da operação** devido à longa crise econômica que se abateu sobre o Brasil desde 2015. Nesta situação conseguimos comprar imóveis com 50% de desconto frente ao custo de reposição e/ou valor de mercado, determinado por laudo independente, gerando um *cap rate* médio de 1,4%a.m. **Entretanto, os imóveis avaliados possuem ônus que nos obriga a vender os mesmos por um preço pré-determinado ao fim do contrato de aluguel, embora não haja obrigação da outra parte em efetuar essa compra.**

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Entre os meses de Junho e Outubro analisamos 9 potenciais investimentos, todos imóveis no Estado de São Paulo, nas regiões de Campinas, Grande ABC e Piracicaba. Efetivamos as compras em Junho e Outubro de dois desses imóveis.

Imóveis Adquiridos

Ober S.A. – Imóvel localizado no município de Nova Odessa/SP, que compreende a região da Grande Campinas. Avaliamos duas áreas para aquisição, dentro do complexo industrial de 160 mil m² pertencente ao mesmo grupo econômico. Optamos por adquirir o imóvel de maior valor e área total de 36.400,00 m², sendo 10.197,74m² de área construída, apresentando assim grande potencial construtivo adicional. O valor pago de R\$ 10.034,500,00 pelo imóvel representa 50% do laudo de avaliação. Entretanto, este valor abaixo do valor de mercado se dá por um gravame pré-existente. **O imóvel possui um gravame na figura de uma preferência antecipada de compra, onde o proprietário do imóvel se obrigava a vender o mesmo por um valor pré-estabelecido e corrigido pelo IPCA. Esta obrigação se encerra em 2024.**



Tecparts Ltda. – Localizado na região industrial de Piracicaba ocupado por indústria de autopeças, com foco no segmento de maquinário agrícola. O valor de aquisição foi um total de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), pagos em duas parcelas, sendo a primeira de R\$ 10.000.000,00 paga dia 31 de outubro de 2019 e a segunda no montante de R\$ 1.000.000,00 com vencimento dia 31 de dezembro de 2019. O valor pago pelo imóvel representa 50% do valor estimado de reposição. Entretanto, este valor abaixo do valor de mercado se dá pelo fato do **imóvel possuir um gravame na figura de uma preferência antecipada de compra, onde o fundo se obriga a vender o mesmo por um valor pré-estabelecido e corrigido pelo IPCA. Esta obrigação se encerra em 2024 e está refletida no valor patrimonial da cota.**

Imóveis em Negociação

Com intuito de aumentar o patrimônio líquido do fundo, visando ganhos de escala e diversificação do risco, a equipe de gestão do YCHY11 continua analisando e negociando novos imóveis. **Lembramos que o fundo encontra-se sem liquidez para tal e eventual concretização das negociações demandará um aumento de capital do fundo via emissão de novas cotas, o que não podemos garantir qualquer êxito.**



Ober S.A.



<http://www.ober.com.br/>

Setor: Tecidos e Não-Tecidos

Fundação: 1969

Área Terreno: 36.400,00 m²

Área Construída: 13.741,86 m²

Cidade: Nova Odessa (SP)

Valor de Compra: R\$ 10.034.350,00

Valor Compra m²: R\$ 730,21

Valor de Locação: R\$ 171.405,27 (R\$ 12,47 / m²)

TECPARTS DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.



<http://www.tecpartsbrasil.com>

Setor: Autopeças

Fundação: 2003

Área Terreno: 35.266,30 m²

Área Construída: 6.592,36 m²

Cidade: Piracicaba (SP)

Valor de Compra: R\$ 11.000.000,00

Valor Compra m²: R\$ 1.668,60

Valor de Locação: R\$ 143.000,00 (R\$ 21,69 / m²)

O PRESENTE MATERIAL NÃO CONSTITUI UMA OFERTA E/OU SOLICITAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E NÃO POSSUI INFORMAÇÕES SUFICIENTES PARA SUPORTAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIDOR DEVE VERIFICAR A DOCUMENTAÇÃO OFICIAL DO PRODUTO FINANCEIRO DESEJADO, QUE CONTERÁ OS TERMOS E CONDIÇÕES DEFINITIVOS DO INVESTIMENTO. LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA IMPOSTOS. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.