



Yuca Fundo de
Investimento Imobiliário

YUFI11

Agosto 2021
Relatório Gerencial



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Razão Social:	YUCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:	36.445.551/0001-06
Início do Fundo:	09/11/2020
Consultor Imobiliário:	YUCA COMUNIDADE E TECNOLOGIA LTDA.
Administrador:	BRL TRUST DTVM S.A.
Escriturador:	BRL TRUST DTVM S.A.
Custodiante:	BRL TRUST DTVM S.A.
Auditor:	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Taxa de Administração:	0,10% do Patrimônio Líquido Contábil ⁽¹⁾ Observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)
Taxa de Consultoria Imobiliária:	0,50% do Patrimônio Líquido Contábil + 7% dos aluguéis dos imóveis ocupados
Prazo do Fundo:	Indeterminado
Liquidez do Fundo:	Fundo Fechado
Público Alvo:	Investidores Profissionais
Negociação das Cotas:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Mercado de Negociação de Cotas:	B3
Entidade administradora de Mercado Organizado:	BM&FBOVESPA
Objetivo do Fundo:	Investimento em empreendimentos imobiliários residenciais para geração de renda
Classificação Autor regulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Imóveis Residenciais Tipo de Atuação: Ativa

CARACTERÍSTICAS GERAIS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de empreendimentos imobiliários residenciais, mediante locação, arrendamento ou alienação. A política de investimentos poderá consistir na aquisição de ativos imobiliários: (i) direitos reais sobre imóveis residenciais; (ii) ações ou quotas de sociedades com propósito específico de aquisição, desenvolvimento e/ou exploração de imóveis residenciais; (iii) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) focados no segmento residencial; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (v) letras de crédito imobiliário (LCI) ou letras hipotecárias (LH); (vi) cotas de outros fundos com política consistente com o Fundo.

O Fundo poderá adquirir imóveis que estejam localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos seguintes bairros: Barra Funda, Bela Vista, Brooklin, Butantã, Campos Elíseos, Cerqueira César, Chácara Santo Antônio, Consolação, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardins, Liberdade, Moema, Paraíso, Perdizes, Pinheiros, Pompeia, República, Santa Cecília, Sumaré, Vila Buarque, Vila Clementina, Vila Madalena, Vila Nova Conceição, Vila Olímpia. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de expandir o respectivo empreendimento imobiliário ou ainda potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

COMENTÁRIO DO TIME YUCA

O cenário econômico nacional no mês de agosto foi marcado pela tensão política interna, com as incertezas na retomada das atividades ainda no radar com o avanço da variante delta da COVID-19 e resultados do PIB divulgados do último trimestre abaixo do esperado. No primeiro trimestre de 2021, o PIB avançou 1,2% comparado com o trimestre anterior, já no segundo ele permaneceu estável (-0,1%) na comparação com o anterior. No primeiro semestre o PIB acumula uma alta de 6,4% e já apresenta um grande avanço se comparado ao mesmo período no ano de 2020 (+12,4%). O avanço de 0,87% na inflação (IPCA) no mês de agosto, acumula em 12 meses uma alta de 9,68%, indicando uma atuação ainda mais forte na política monetária pelo BACEN e pressionando o governo nas reformas. No último boletim Focus divulgado pelo BACEN no mês, é apontada uma perspectiva de uma taxa de câmbio do Real-Dólar de R\$ 5,15 ao final do ano, com uma meta SELIC de 7,5%, elevando em 0,5% se comparada ao relatório do mês anterior. Assim como no último mês, as principais preocupação político-econômicas são as discussões dos problemas fiscais, devido ao agravamento da dívida pública recente e a crise hídrica que impacta as diversas áreas da economia e sociedade.

Referente ao COVID-19, houve uma melhora gradativa no fluxo de vacinação nas grandes cidades brasileiras, em especial São Paulo, que ao final de agosto/21 estava vacinando o grupo de 12 a 15 anos e hoje já rumo a 59,22% da população adulta com o esquema vacinal completo na capital.

Para a Yuca, tivemos um aumento na ocupação e no resultado líquido decorrente das receitas imobiliárias no mês, porém o cenário socioeconômico instável e os impactos da COVID-19 seguem relevantes, impactando os números no geral e tendo pequena alta na taxa de inadimplência. A base de imóveis estabilizados, que passou a contemplar parte das unidades que estavam em obras nos últimos meses, teve uma melhora na vacância, mas ainda sofrem os impactos das restrições mais rígidas da fase vermelha em SP e afetam negativamente a ocupação total estabilizada do FII. A expectativa de retornarmos à casa de 90% de ocupação, à medida que tivermos uma melhora no quadro econômico e da pandemia conforme divulgado em relatórios anteriores, permanece no radar.

Fechamos agosto/21 com 96,77% dos apartamentos em operação e com a grande maioria do Patrimônio Líquido alocada, com um total de R\$ 30,4 milhões em ativos imobiliários, além dos R\$ 6,8 milhões já integralizados no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Dos imóveis adquiridos, 25 já tiveram as obras entregues há mais de 3 meses (apartamentos estabilizados), 5 apartamentos tiveram as obras entregues há menos de três meses (apartamentos operacionais) e um imóvel em fase de obra.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO



83%
Ocupação
Média*



R\$ 7.550
Valor médio de custo
de aquisição/m²



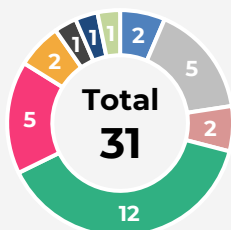
R\$ 2.401
Pacote Médio



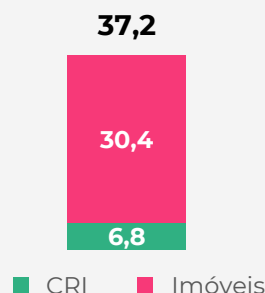
4,68%
Inadimplência**

Distribuição das Unidades

- Consolação
- Pinheiros
- Campo Belo
- Bela Vista
- Jardins
- Brooklin
- Vila Mariana
- Itaim Bibi
- Aclimação



Alocação do Fundo



* Ocupação dos imóveis estabilizados

** A taxa de inadimplência contempla o total de mensalidades não pagas (considerando o pacote do Yucker), sobre o montante total de boletos emitidos no mês. Tivemos um total de 4 Yukers inadimplentes no mês, os quais já foram notificados para pagamento ou acordo.

RESULTADO DO FUNDO

Abaixo apresentamos o resultado visão contábil do fundo, utilizado para cálculo e pagamento de dividendos.

DRE (R\$) - Contábil	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21
Receita com aluguel	126.987	268.421	179.113	193.338	186.365	181.415
Descontos concedidos	-	(6.438)	(10.821)	(16.183)	(2.415)	-
Despesas de Condomínio e IPTU	(41.494)	(186.417)	(96.888)	(60.094)	(65.501)	(65.485)
Resultado líquido de propriedades para investimento	85.493	75.566	71.403	117.061	118.449	115.930
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	22.602	29.921	33.573	37.945	52.992	59.347
Resultado líquido de ativos imobiliária	22.601	29.921	33.573	37.945	52.992	58.057
Outros ativos financeiros	5.919	2.959	5.384	5.197	1.775	1.634
Despesas Administrativas	1.116	(19.545)	(47.009)	(21.299)	(21.020)	(49.323)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	-	20.412	-	-
Ajuste para distribuição do resultado	150.964	116.674	24.746	(19.453)	2.567	(1.717)
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	266.094	205.574	88.096	139.864	154.764	124.581
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	0,69	0,53	0,19	0,35	0,39	0,32
Resultado Realizado - a distribuir (ago/21)	Total	R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado		
Distribuição de Dividendos	148.296*	0,38	0,39%		4,74%	

Neste mês, tivemos lucro de caixa ajustado de R\$ 124.581, representando um lucro de 0,32 por cota. O resultado foi impactado pelas despesas administrativas do período, que são predominantemente taxas de gestão retroativas, mas ainda assim reflete um melhor retorno frente aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, e uma maturidade no fluxo de caixa e de inquilinos.*

A receita bruta incorrida em agosto/21 reflete o pagamento feito por 113 inquilinos que ocupam 30 dos nossos imóveis, dos quais 25 estão estabilizados e os outros 5 ainda em fase de estabilização.

A distribuição de dividendos do período foi de R\$ 148.296 (R\$ 0,38/cota), correspondente aos rendimentos apurados no mês de Agosto e ajuste retroativo**, representando um dividend yield de 0,39% no mês e 4,74% anualizado.

BALANÇO PATRIMONIAL

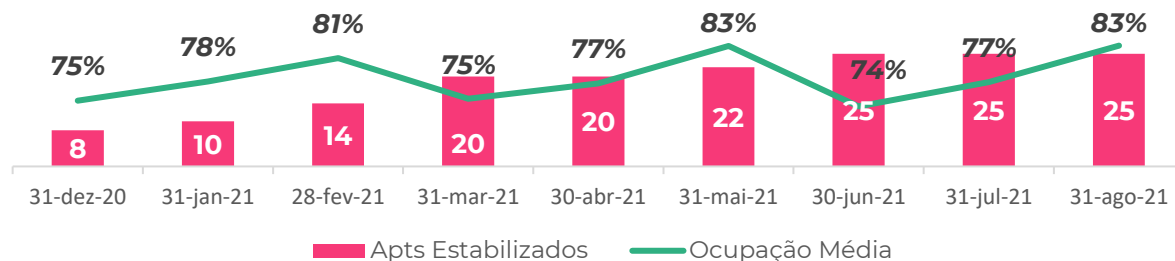
Carteira do Fundo	ago/21
Ativos Imobiliários	30.448
Fundo de Investimento de Renda Fixa	469
Certificado de Recebíveis Imobiliários	6.779
Caixa	4
Outros	44
Total de Ativos	37.745
Rendimentos a Distribuir	137
Outros	47
Ajuste Compensação de Cotas	0
Total de Passivos	184
Patrimônio Líquido	37.561

* Nos últimos meses possuíamos um grande volume de despesas, devido à necessidade de pagamento de custos retroativos, sendo em geral custos de condomínio, utilities e gestão, que já foram finalizados.

** No mínimo 95% do Lucro Líquido do período deve ser distribuído em forma de dividendos, de acordo com o Artigo 42 do regulamento do fundo. No presente mês, a fim de adequar ao percentual do bimestre, foram distribuídos os 95% mínimos de agosto + 10% de ajuste referente ao que não foi distribuído no mês de Julho. Tal ajuste reflete um Payout de 119% no mês.

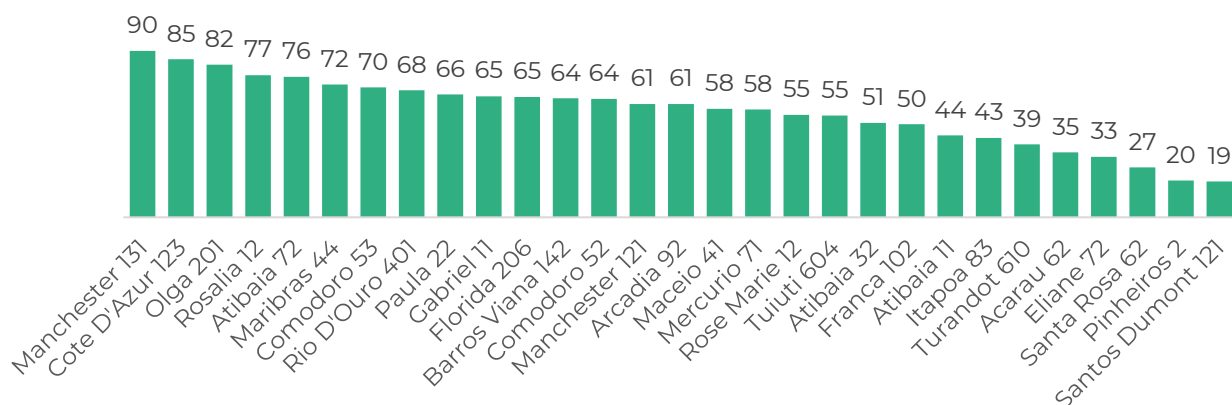
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

Ocupação média do portfólio constituído pelos 25 imóveis com status de estabilizado detalhados na página seguinte.



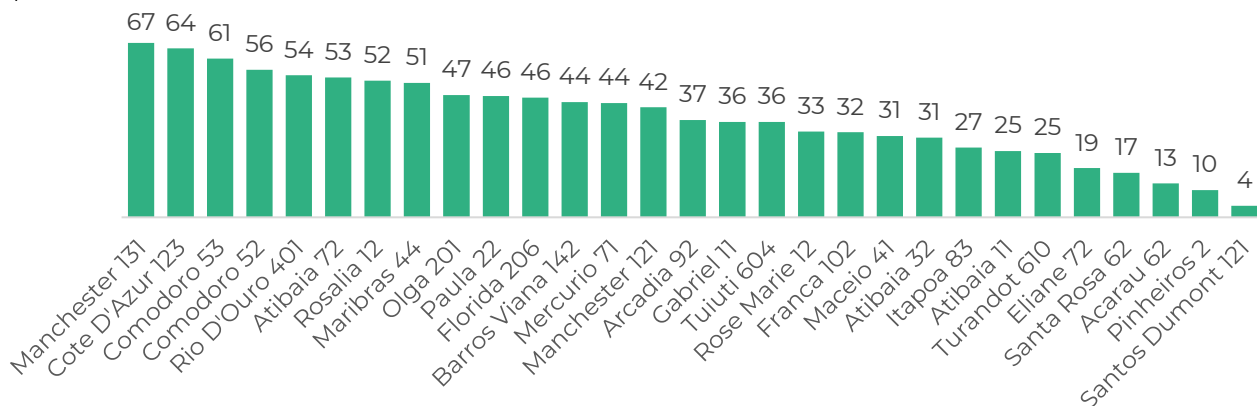
RECEITA RECORRENTE / m²

No mês de agosto, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio composto pelas unidades Estabilizadas e Operacionais foi de R\$57/m². Tivemos apenas dois casos de inadimplência, já em negociações para pagamento com os moradores.



NOI RECORRENTE / m²

Abaixo, observa-se o resultado líquido recorrente por m² das unidades Estabilizadas e Operacionais. A média ponderada do NOI/m² na visão recorrente foi R\$38/m².

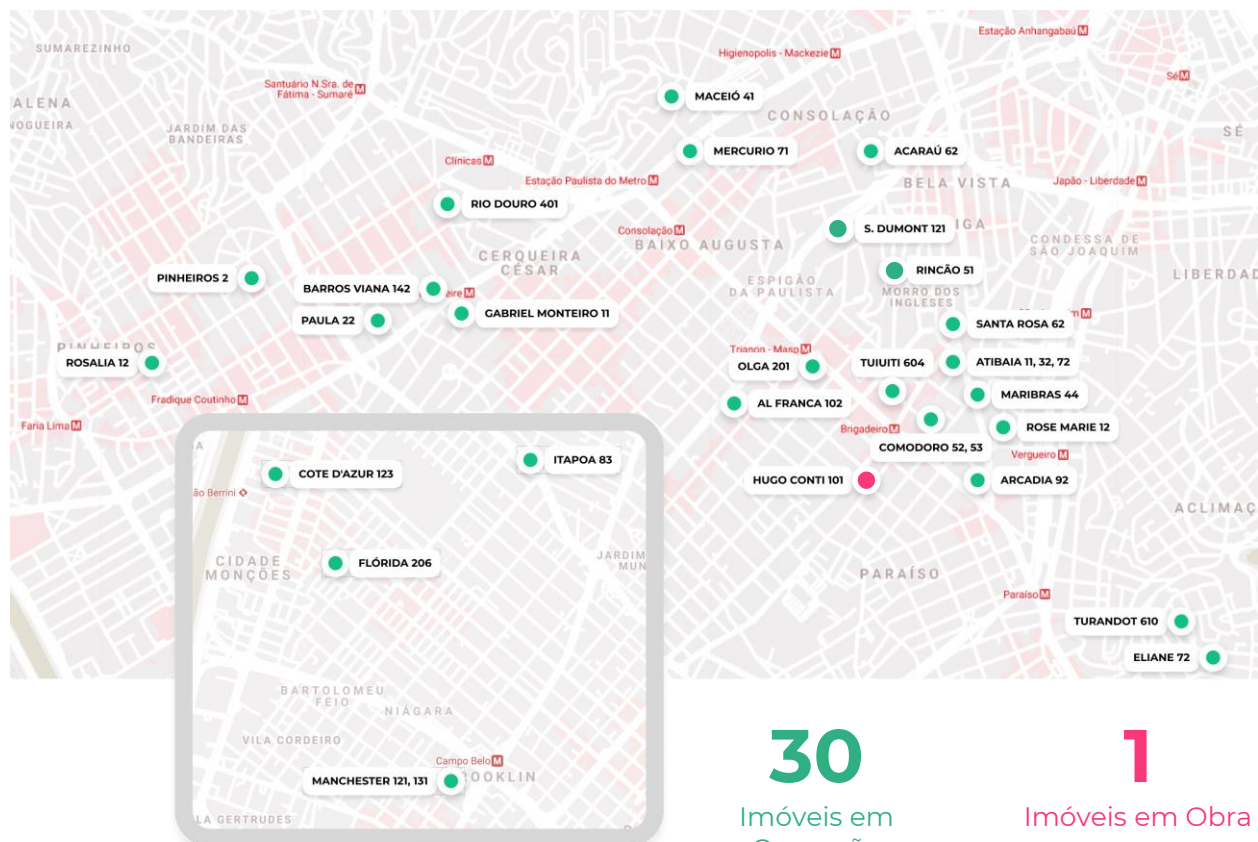


FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS – AGOSTO/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1,032	100%	2,800	10.2%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	761	100%	2,378	9.5%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1,042	100%	2,560	9.4%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1,157	100%	2,566	9.0%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	839	100%	2,279	8.6%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1,023	100%	2,823	8.3%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1,258	100%	2,639	7.8%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	943	100%	2,830	7.7%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1,159	100%	2,900	7.6%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	653	100%	2,200	7.4%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1,297	100%	2,471	7.2%
Maceio 41	Estabilizado	Consolação	fev/20	154	4	849	100%	2,550	6.8%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	964	80%	2,263	6.0%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1,446	83%	2,592	5.9%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	780	75%	2,040	5.8%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1,281	80%	2,285	5.5%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1,506	100%	2,300	5.5%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	936	75%	1,740	5.3%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1,291	80%	2,430	4.9%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	622	50%	2,540	4.8%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1,237	60%	2,693	4.3%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	527	50%	1,850	4.3%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1,201	60%	2,431	3.7%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	678	50%	1,985	2.2%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	862	25%	2,790	1.8%
Total				135	111	25,345	83%	2,437	6.4%
Paula 22	Operacional	Pinheiros	jun/21	106	4	890	75%	2,900	6.6%
Eliane 72	Operacional	Aclimação	jun/21	110	4	721	50%	2,045	3.4%
Rincao 51	Operacional	Bela Vista	ago/21	86	4	569	25%	1,670	3.3%
Itapoa 83	Operacional	Itaim Bibi	jun/21	103	4	945	50%	2,440	3.5%
Santos Dumont 121	Operacional	Bela Vista	jul/21	100	4	702	25%	2,030	0.8%
Total				101	20	3,826	45%	2,217	3.7%
Hugo Conti 101	Em Obras	Jardins	-	154	5	1,277	0%	-	-2.4%
Total				154	5	1,277	-	-	-2.4%
Total Imóveis				130	136	30,448	73%	2,401	5.7%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	mai/22			6,779			10%
Consolidado						37,228		2,401	6.4%

Imóveis estabilizados: com mais de 90 dias de operação; imóveis operacionais: com menos de 90 dias de operação.

IMÓVEIS POR REGIÃO



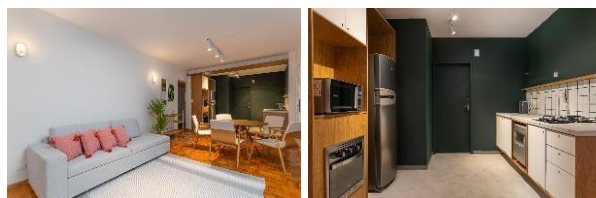
ATIBAIA 32



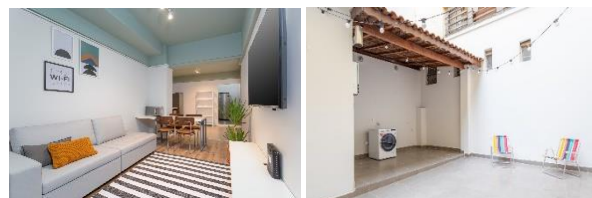
MACEIÓ 41



RIO D'OURO 401



PINHEIROS 2



IMÓVEIS NOTÁVEIS

Comodoro 53

Área total de 145 m²

Compartilhado com até 4 pessoas



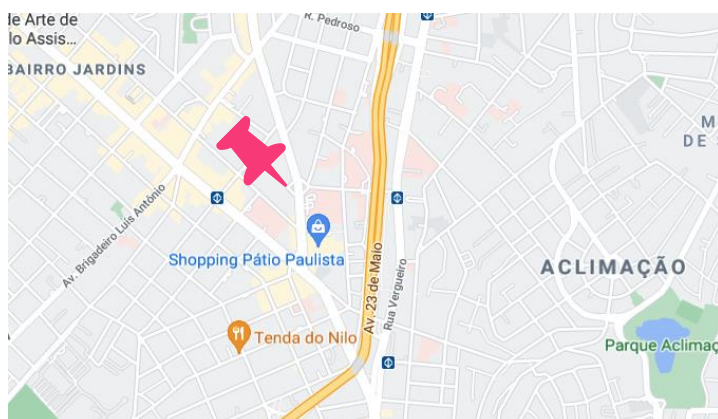
Estabilizado em Junho/2020



Yield de 10,21% a.a.

Receita de 70 R\$/m²

Praça Amadeu Amaral, 84



IMÓVEIS NOTÁVEIS

Mercúrio 71

Área total de 160 m²

Compartilhado com até 5 pessoas



Estabilizado em Dezembro/2020



Yield de 9,05% a.a.

Receita de 58 R\$/m²

Rua da Consolação, 2143



SOBRE A YUCA



Proptech referência em experiências descomplicadas de moradia que nasceu para revolucionar o mercado imobiliário dos grandes centros urbanos ao democratizar o acesso ao lar de qualidade. Com mais de 500 quartos e prédios inteiros sob gestão, a Yuca oferece quartos individuais e compartilhados nos principais bairros de São Paulo, como Pinheiros, Bela Vista, Brooklin, Jardins, entre outros.

Nossa solução envolve reforma, mobília e decoração nos apartamentos para um inquilino que terá as contas em um único boleto e desburocratização dos processos. Até hoje, a Yuca já captou cerca de R\$200 milhões com investidores institucionais e pessoas físicas, tanto para investimentos na empresa como para investimentos nos imóveis que administra.

Em 2020, a Yuca abriu seu primeiro Fundo de Investimento Imobiliário, FII, se tornando o primeiro FII no mundo com um portfólio majoritariamente de apartamentos residenciais compartilhados, e um dos primeiros no Brasil de renda residencial.

Em 2021, a Yuca concluiu a captação do seu Series A, recebendo um investimento de mais de R\$50 milhões. A rodada foi liderada pela Monashees e contou com a participação de investidores como Tishman Speyer, ONEVC e Terracotta Ventures.

NOSSA CULTURA

**Ethics is
the only
boundary**

*Ética é a
única
barreira*

**Wow the
customer**

*Encante o
cliente*

**Make it
happen.
Make it
good.**

*Faça
acontecer.
Faça com
que seja
bom.*

**Be open,
humble
and
curious.**

*Seja aberto,
humilde e
curioso*

**Together
build
inclusive
communities**

*Construir
comunidades
inclusivas
juntos*

Notas Explicativas

Custos Operacionais	Compreende os custos de condomínio, IPTU, energia, água e gás
Custo Total	Considera o valor de compra do imóvel, custo de reforma e ITBI. Para os imóveis com status de <i>em obra</i> os valores são estimados.
Descontos Comerciais	Descontos aplicados a contratos mais longos com mudança imediata
Descontos Pro Rata	Desconto proporcional à data de entrada do <i>yuker</i> no imóvel
Despesas Administrativas	Outras Despesas incluem: Despesas bancárias e outras taxas financeiras e despesa de auditoria.
Pacote Médio	Valor do contrato pago pelo <i>yuker</i> . Composto por aluguel, <i>utilities</i> e serviços.
Taxa Administração	7% sobre as receitas relacionadas a aluguel e vaga de garagem.
Receita Recorrente	Composto pela soma das receitas de aluguel, <i>utilities</i> e vaga de garagem, excluindo subtrações de descontos <i>pro rata</i> e comerciais

DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela Yuca (Yuca Comunidade e Tecnologia Ltda) de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA. A Yuca não comercializa, administra fiduciariamente, faz gestão e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Yuca não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Yuca. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos junto ao o Administrador do fundo.

**CONTATO RI**

ri@yuca.live

Para saber mais sobre a Yuca, assista nossa vídeo institucional [aqui](#).