



Yuca Fundo de Investimento Imobiliário

YUFI11

Novembro 2022
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.

Comentários do time Yuca

O cenário socioeconômico nacional no mês segue marcado pelas expectativas de números macroeconômicos, movimentações executivas pós eleição, a inflação e a manutenção da taxa básica de juros.

Em Novembro o IPCA subiu 0,41%, segunda alta seguida após sequência de três meses de deflação finalizada em Setembro, sendo que em Outubro variou em 0,59%, acumulando uma alta em 12 meses, de 5,90%. O BACEN, que já segue com uma forte atuação na política monetária, é ainda mais pressionado a fim de manter a inflação dentro da meta anual (3,5%), fator que já vem sendo descartado uma vez que as próprias projeções do órgão esperam um valor próximo de 7% no ano, estourando o teto pelo segundo ano consecutivo. O resultado do mês foi impactado nas áreas de Transporte e Alimentação, que juntos contribuíram por certa e 71% da alta de novembro, sendo impactados pela produção interna e aumento do preço do combustível.

No último Boletim Focus divulgado pelo BACEN em Novembro, é apontada uma expectativa de 13,75% para a meta SELIC em 2022, uma taxa de câmbio do Real-Dólar de R\$ 5,27 e 5,91% na variação anual do IPCA, apesar de tais números o Brasil está próximo da estabilização monetária e do fim do ciclo de ajustes de juros com a SELIC atingindo um possível teto. Tais variações, pressionam ainda mais o consumidor e impactam diretamente as operações imobiliárias atreladas a tais índices. Assim como nos últimos meses, as principais preocupações político-econômicas são as discussões dos problemas fiscais a partir da análise de arrecadação, incertezas com as ações políticas dos novos eleitos e a variação no custo de bens de consumo.

Para 2023 o Banco Central mantém uma visão otimista para o segmento imobiliário, que pode se beneficiar e aquecer através do aumento da demanda e melhoria da economia nacional. De acordo com a Abecip (Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança), houve uma queda de 12% nos financiamentos imobiliários, elevando a busca pelo aluguel, principalmente em grandes cidades. Muitos optaram por vender a casa própria e migrar para o aluguel. Ademais a associação informou que existe uma mudança estrutural nas gerações contemporâneas, que trocam ter a casa própria, para ter mais mobilidade e melhores localizações através dos alugueis. Com a entrada de novos players no mercado imobiliário, como foi a Yuca em 2020, eleva-se a oferta de unidades sofisticadas e com qualidade no mercado, apresentando o aluguel como uma ótima opção frente a necessidade da compra da casa própria ou financiamento.

Para a Yuca, no mês, seguimos com um bom retorno líquido decorrente das receitas imobiliárias que seguem apresentando bons resultados desde o início da operação do fundo. Tivemos uma melhora na ocupação, após algumas quedas devido ao vencimento dos contratos mais antigos, que estamos recuperando regularmente e também o fluxo de desinvestimentos que estamos realizando em algumas unidades de nosso portfólio, como o Maceió e Arcádia, que serão retirados do próximo relatório devido às suas vendas. Seguimos focando nas novas operações das SPEs, que foram criadas e geridas pela própria Yuca, em parceria com outros investidores imobiliários, com foco em edifícios inteiros e gestão de unidades individuais, diversificando o modelo de *coliving* das unidades que compunham o portfólio inicial do FII.

Destaques da Operação

**84%**Ocupação
Média***R\$ 8.417**Valor médio da
unidade/m²**R\$ 2.088**

Pacote Médio

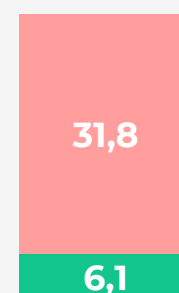
**R\$ 61**Receita/m²**

Distribuição das Unidades

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



Alocação do Fundo

37,9

Part. em RV Imóveis

* Ocupação dos imóveis estabilizados

** Valores referentes às unidades operacionais.

Resultado do Fundo

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

DRE (R\$) - Contábil	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Receita com aluguel	260.216	235.685	245.883	278.200	235.837	228.261
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	-
Lucro/Prejuízo com transações de venda de imóvel	(353.185)	938.937	-	-	270.000	2.535
Despesas de Condomínio e IPTU	(75.714)	(93.027)	(92.793)	(69.747)	(80.834)	(88.252)
Resultado líquido de propriedades para investimento	(168.682)	1.081.595	153.091	208.453	425.003	142.543
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	87.771	89.428	125.921	48.571	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliária	87.771	89.428	110.800	46.061	-	-
Outros ativos financeiros	36.939	65.321	78.985	60.136	43.791	45.254
Despesas Administrativas	(100.820)	(39.126)	(90.054)	(139.793)	(382.221)	(172.420)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	-	-	(32.442)	32.442
Ajuste para distribuição do resultado	2.928	2.926	15.327	(57.247)	(97.575)	142.648
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	(141.864)	1.200.145	268.148	117.610	(43.445)	190.468
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	(0,36)	3,04	0,68	0,30	0,30	0,39
Resultado Realizado - a distribuir (novembro/22)	Total		R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado	
Distribuição de Dividendos	191.685		0,39	0,38%	4,50%	

Neste mês, buscamos uma recuperação na vacância do portfólio, impactada pelo vencimento dos contratos com os inquilinos mais antigos e fluxo de desinvestimentos nas unidades do Arcadia e Maceió. Considerando que tais unidades fossem totalmente vendidas, o que deve ocorrer entre Novembro e Dezembro de 2022, a ocupação normalizada seria em torno de 88%. Apesar disso, tivemos um bom ritmo de receitas, além do ótimo fluxo referente às receitas com RF, representados como “outros ativos financeiros” e estamos alocando capital nas novas SPEs, que seguem em desenvolvimento, portanto não refletem retorno. Regularizamos o valor com despesas administrativas, que impactaram diretamente o resultado do último mês e esperamos um aumento nesta linha no próximo fechamento, devido à inclusão das custas com auditoria e laudos de avaliação dos imóveis do portfólio.

Em novembro a distribuição total foi de R\$ 191.685 representando R\$ 0395 por cota do YUFI11 e 0,38% a.m. de DY (4,50% a.a.). Tal valor ainda foi impactado por 0,79% de taxa de inadimplência dos Yukers, os quais já foram notificados para pagamento ou acordo.

Nestes últimos meses, ajustamos as posições nas SPEs que o FII possui participação, agregando novas unidades à lista de imóveis, que serão incorporadas aos poucos na carteira. Tais investimentos foram destinados à aquisição de participação em 4 edifícios nos quais faremos retrofit, com um investimento total de R\$ 59,6 milhões somando aquisição, reforma e mobília.

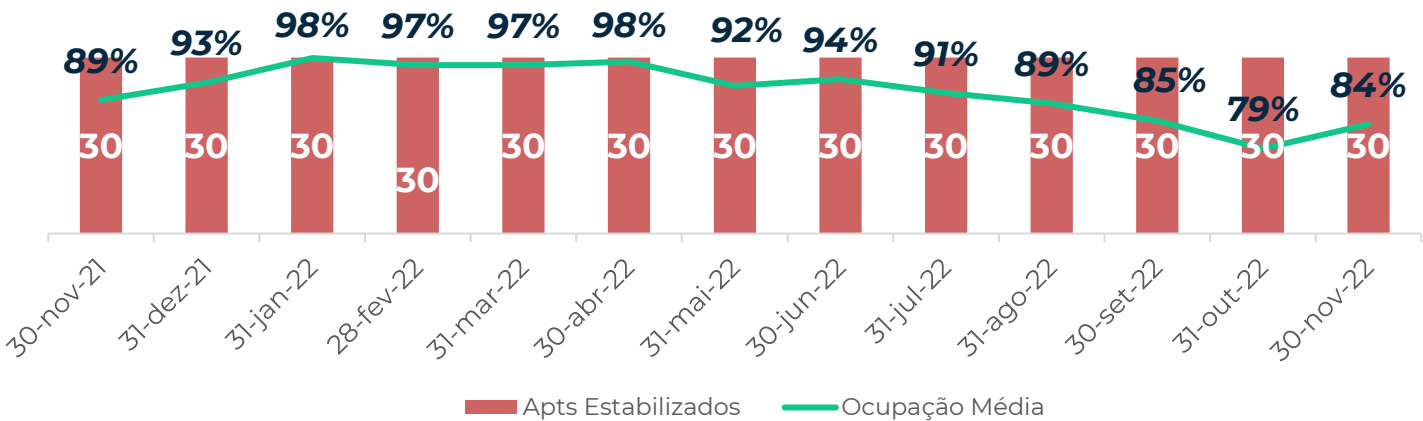
Balanço Patrimonial

Carteira do Fundo	nov/22
Ativos Imobiliários	31.821
Fundo de Investimento de Renda Fixa	5.970
Participações Renda Variável	6.120
Caixa	17
Outros	7.477
Total de Ativos	51.404
Rendimentos a Distribuir	192
Outros	113
Total de Passivos	305
Patrimônio Líquido	51.099

* 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 + 9% de ajuste referente ao que não foi distribuído no mês de Outubro. Tal ajuste reflete um Payot de 104% no mês

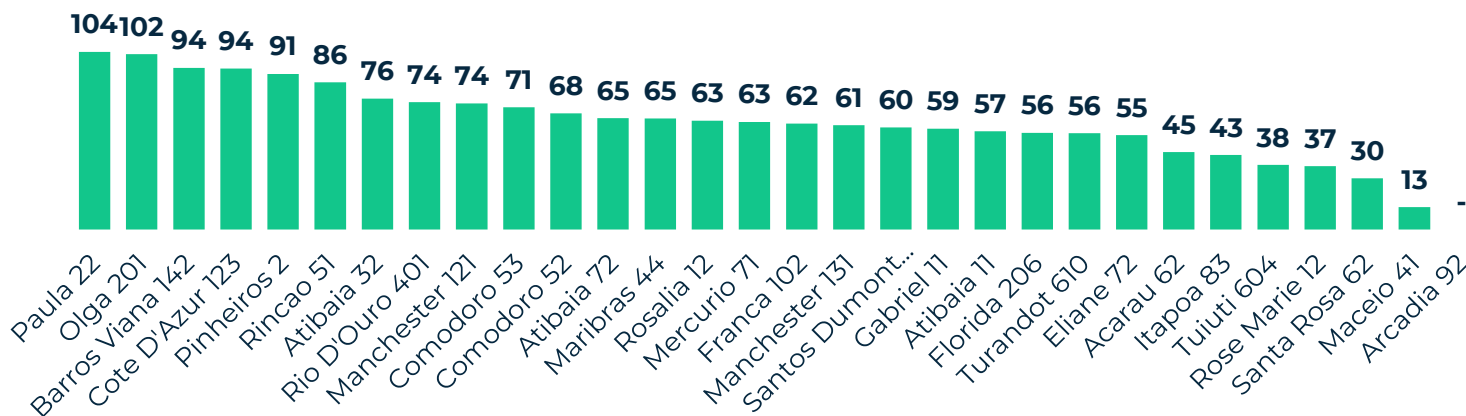
Evolução da Ocupação

Ocupação média do portfólio constituído pelos 30 imóveis com status de *estabilizado* detalhados na página seguinte.



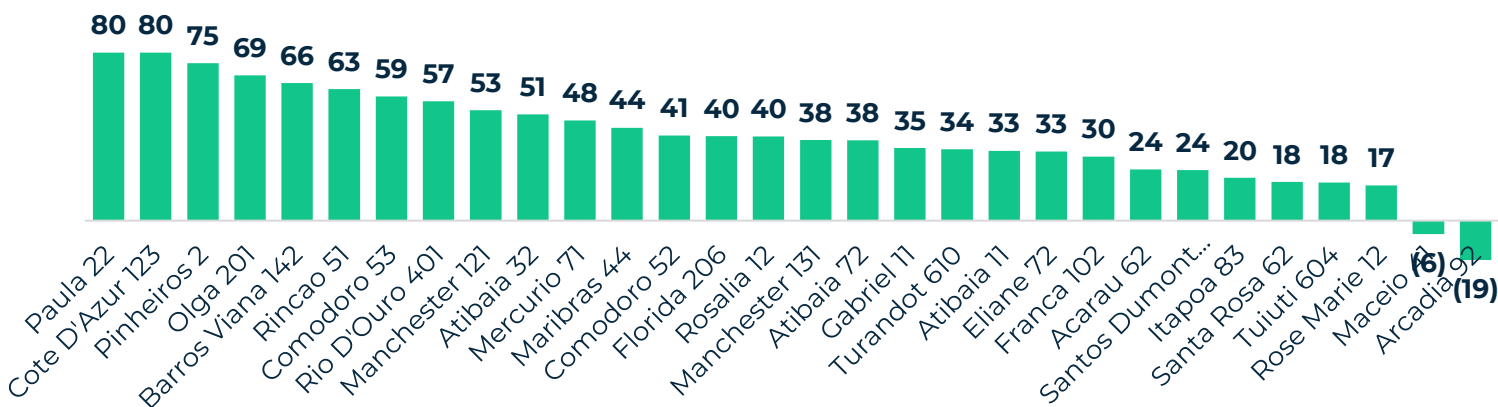
Receita Recorrente / m²

No mês de março, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio composto pelas unidades Estabilizadas foi de R\$61/m². Tivemos dois casos de inadimplência, já em negociações para pagamento/acordo com os moradores.



NOI Recorrente / m²

Abaixo, observa-se o resultado líquido recorrente por m² das unidades Estabilizadas. A média ponderada do NOI/m² na visão recorrente foi R\$39/m².



Ficha técnica dos imóveis – novembro/22

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Rincao 51	Estabilizado	Bela Vista	ago/21	86	4	430	100%	1.848	15,0%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.380	100%	2.786	9,5%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	990	100%	2.187	9,0%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.170	100%	2.540	8,8%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	1.340	100%	2.863	8,5%
Paula 22	Estabilizado	Pinheiros	jun/21	106	4	1.240	100%	2.700	8,2%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	955	100%	2.753	7,9%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.160	100%	2.215	7,6%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.570	100%	2.512	7,3%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.010	100%	2.411	7,0%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	840	100%	2.003	6,8%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.580	100%	2.087	6,7%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.290	100%	2.304	6,6%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	670	100%	2.118	6,3%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.120	80%	2.229	6,0%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.390	100%	2.099	5,7%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.210	75%	2.774	5,4%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.150	100%	2.255	5,0%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	880	100%	1.828	4,7%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.270	100%	2.017	4,7%
Eliane 72	Estabilizado	Aclimação	jun/21	110	4	940	75%	1.967	4,6%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	990	75%	1.950	4,2%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	1.010	60%	2.135	2,9%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	960	75%	1.950	2,9%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	900	50%	2.147	2,8%
Santos Dumont 121	Estabilizado	Bela Vista	jul/21	100	4	1.086	75%	2.092	2,7%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	937	50%	1.637	2,6%
Itapoa 83	Estabilizado	Itaim Bibi	jun/21	103	4	1.160	50%	2.237	2,2%
Maceio 41	Estabilizado	Consolação	fev/20	154	4	830	75%	-	-1,4%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1.192	0%	-	-3,6%
Total Imóveis				129	131	32.650	84%	2.088	5,5%
RV SPE X Rashid Millad	Em estabilização	Pinheiros	ago/22	2120	37	3.749	-	-	9,0%
RV SPE IX Augusta Tietê	Em obras	Consolação	out/22	2532	16	2.371	-	-	9,0%
Consolidado						38.770		2.088	6,1%

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

Imóveis Coliving por região



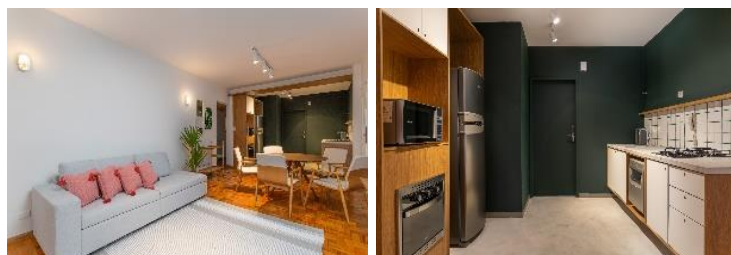
ATIBAIA 32



MACEIÓ 41



RIO D'OURO 401

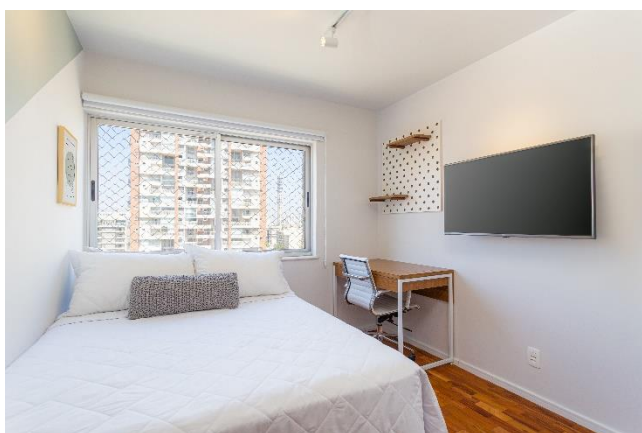


PINHEIROS 2



Imóveis Coliving Notáveis

Cote D'Azur 123



Tour Yuca 360°



Área total de 93 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em fevereiro/2021



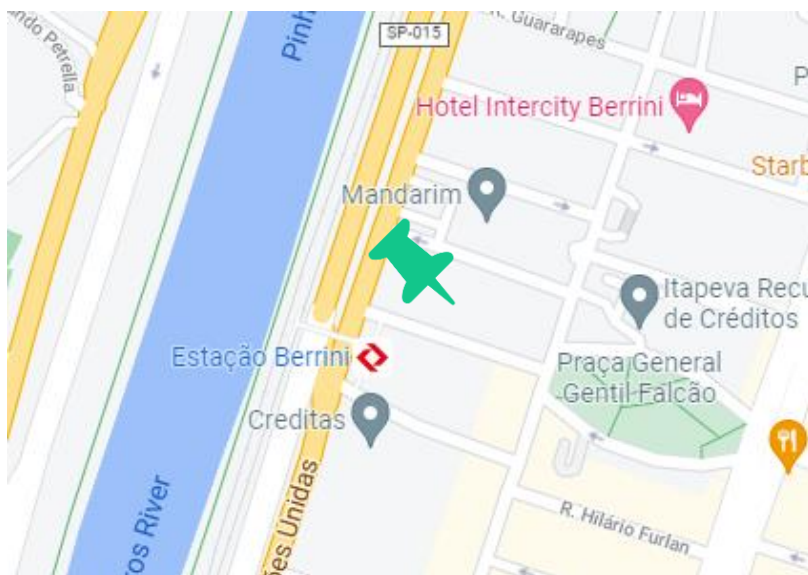
Yield de 7,81% a.a.



Receita de 71 R\$/m²



R. Guilherme Barbosa de Melo, 84



Imóveis Coliving Notáveis

Rincão 51



Tour Yuca 360°



Área total de 86 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em agosto/2021



Yield de 15,15% a.a.



Receita de 86 R\$/m²



Rua Una, 56



Novos Empreendimentos

Augusta Park

RETROFIT

57

unidades
residenciais
com média de
32m² em
Cerqueira César

Abr
23

previsão de
início da
operação com
50% das unidades
pré locadas

93%

ocupação
estabilizada
no long stay

Investimento Total

25.3MM

Aquisição

8.6

16.7MM

Capex (Civil + FF&E) + Outros

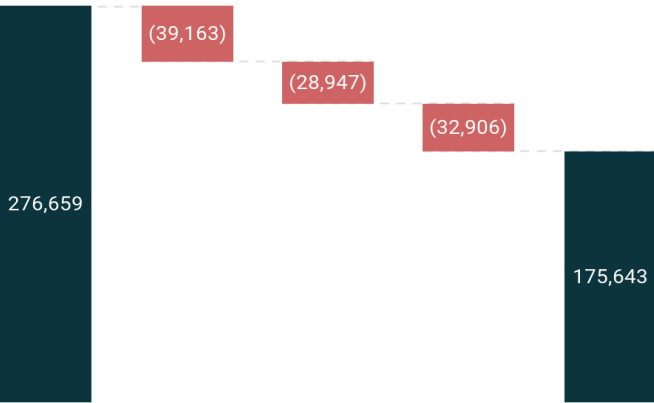
LTC
70%

Holding
Period
24 meses



NOI Margin

63%



Milestones

Acquisition		May-22
Construction	8	Jan-23
Stabilization	5	Jun-23
Disposition	11	May-24

Novos Empreendimentos

Rachid Milad

RETROFIT

37

unidades
residenciais
com média de
38m² em
Pinheiros

Sep
22

previsão de
início da
operação com
50% das unidades
pré locadas

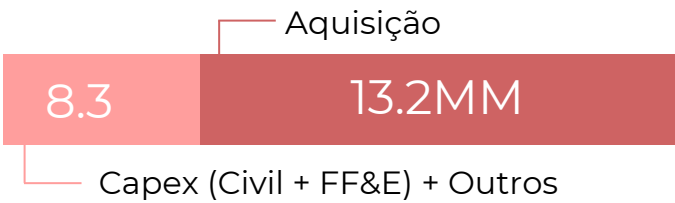
93%

ocupação
estabilizada
no long stay



Investimento Total

21.4MM

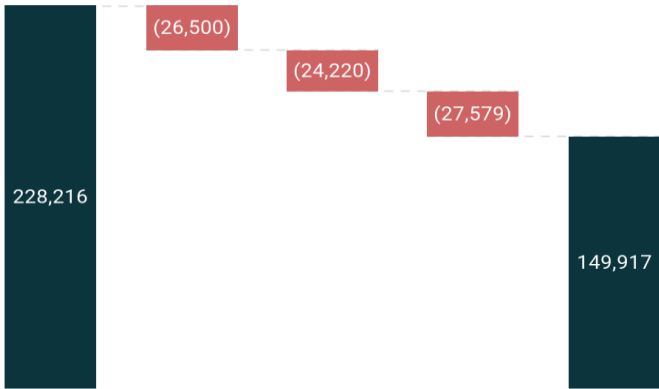


LTC
68%

Holding
Period
24 meses

NOI Margin

66%



Milestones

Acquisition		May-22
Construction	4	Sep-22
Stabilization	5	Feb-23
Disposition	15	May-24

Novos Empreendimentos

Augusta x Tietê

RETROFIT

27

unidades
residenciais
com média de
40m² nos
Jardins

Abr
23

previsão de
início da
operação com
50% das unidades
pré locadas

93%

ocupação
estabilizada
no long stay

Investimento Total

12.9MM

Aquisição

6.7

6.2MM

Capex (Civil + FF&E) + Outros

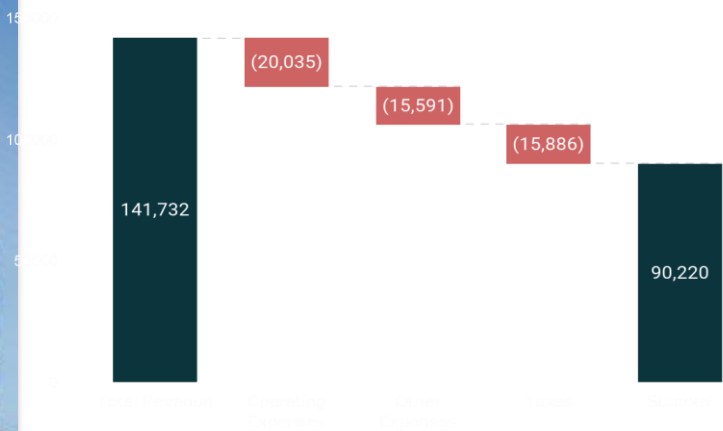
LTC
70%

Holding
Period
24 meses



NOI Margin

64%



Milestones

Acquisition		May-22
Construction	9	Feb-23
Stabilization	5	Jul-23
Disposition	10	May-24

Novos Empreendimentos

VM Connection

CRI DESENVOLVIMENTO

21

**unidades
residenciais**
com média de
50m² na Vila
Madalena

Out
22

**previsão de
início da
operação** com
50% das unidades
pré locadas

93%

**ocupação
estabilizada**
no long stay

Investimento Total

12.7MM

Aquisição

1.7

11.0MM

Capex (Civil + FF&E) + Outros

Holding Period
24 meses



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 700 quartos sob gestão e também opera prédios inteiros. A Yuca oferece quartos individuais e compartilhados nos principais bairros de São Paulo, como Itaim, 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 mais de R\$300 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\$60 milhões. A rodada foi liderada pela Monashees e contou com a participação de investidores como Tishman Speyer, ONEVC e Terracotta Ventures.

Em 2022, a Yuca finalizou sua segunda captação do FII para a composição do novo portfólio de imóveis focados em *Full Buildings*.

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](#).