



Yuca Fundo de Investimento
Imobiliário

YUFI11

Junho 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

No mês de junho, tivemos um cenário macroeconômico mais instável nacionalmente. Devido ao avanço de 0,83% na inflação (IPCA) no mês, sendo este o maior avanço mensal desde 1996, o índice acumula em 12 meses uma alta de 8,06%, diferença de 2,81% da meta anual do governo. Devido à pressão inflacionária, o Banco Central, aumentou a taxa básica de juros (SELIC) em 0,75%, de 3,50% para 4,25% e sinalizou uma possível sequência de altas dos juros para garantir a convergência da inflação à meta. Tal ajuste varia a inclinação da curva da taxa de juros real e impacta os contratos atrelados ao índice.

A melhora gradativa da flexibilização das restrições decorrentes da COVID permaneceu em destaque no Brasil e no mundo, acelerando ainda mais o fluxo de vacinação nas capitais, principalmente São Paulo. No cenário nacional, aumentaram os ruídos relacionados à CPI da Covid, discussões partidárias e problemas ambientais.

Para a Yuca, além das incertezas socioeconômicas, os impactos da COVID ainda permanecem no radar, resultando em uma queda da ocupação média no mês e aumento da inadimplência. Parte dos imóveis que não estavam em operação nos últimos meses, foram finalizados e passam a contemplar a base de unidades estabilizadas, os quais foram fortemente impactados pelas restrições mais rígidas da fase vermelha em SP, diminuindo a ocupação estabilizada do FII. A ocupação do restante do portfólio se manteve estável e nossa expectativa é de retornarmos à casa de 90% de ocupação, à medida que tivermos uma melhora no quadro econômico e da pandemia.

Fechamos junho/21 próximo de colocarmos todos os apartamentos adquiridos em operação e com a grande maioria do Patrimônio Líquido já alocada, com um total de R\$ 30,3 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) e 3 apartamentos tiveram as obras entregues há menos de três meses (apartamentos operacionais) e 3 imóveis em fase de obra.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO

**74%**Ocupação
Média***R\$ 7.508**Valor médio de custo
de aquisição/m²**R\$ 2.469**

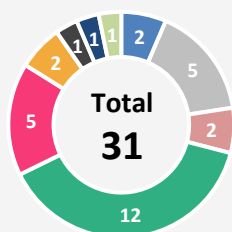
Pacote Médio

**2,65%**

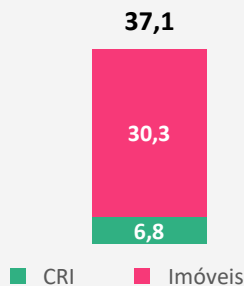
Inadimplência

Distribuição das Unidades

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



Alocação do Fundo



* Ocupação dos imóveis estabilizados

RESULTADO DO FUNDO

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

DRE (R\$) - Contábil	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Receita com aluguel	48.415	48.415	126.987	268.421	179.113	193.338
Descontos concedidos	-	-	-	(6.438)	(10.821)	(16.183)
Despesas de Condomínio e IPTU	(3.935)	(7.858)	(41.494)	(186.417)	(96.888)	(60.094)
Resultado líquido de propriedades para investimento	44.480	40.556	85.493	75.566	71.403	117.061
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	-	-	22.602	29.921	33.573	37.945
Resultado líquido de ativos imobiliária	-	-	22.601	29.921	33.573	37.945
Outros ativos financeiros	11.274	6.066	5.919	2.959	5.384	5.197
Despesas Administrativas	(15.866)	(76.941)	1.116	(19.545)	(47.009)	(21.299)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	-	-	-	20.412
Ajuste para distribuição do resultado	(130.244)	(22.379)	150.964	116.674	24.746	(19.453)
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	(90.355)	(52.698)	266.094	205.574	88.096	139.864
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	(0,31)	(0,18)	0,69	0,53	0,22	0,35

Resultado Realizado - a distribuir (jun/21)	Total	R\$/Cota	DY	DY Anualizado
Distribuição de Dividendos	158.060	0,40	0,42%	5,05%

No mês de junho o resultado líquido do fundo passou a refletir melhor a performance de cada mês, devido ao fim dos ajustes de pagamentos de despesas retroativas, conforme explicado nos relatórios passados. Neste mês, tivemos lucro de caixa ajustado de R\$139.864, melhoria de 58,8% frente ao último mês, em grande parte por não termos registrado despesas operacionais retroativas, como aconteceu no mês de maio, e também pelo aumento da receita do CRI.

A receita bruta incorrida em junho/21 reflete o pagamento feito por 85 inquilinos que ocupam 28 dos nossos imóveis, dos quais 25 estão estabilizados e os outros 3 ainda em fase de estabilização.

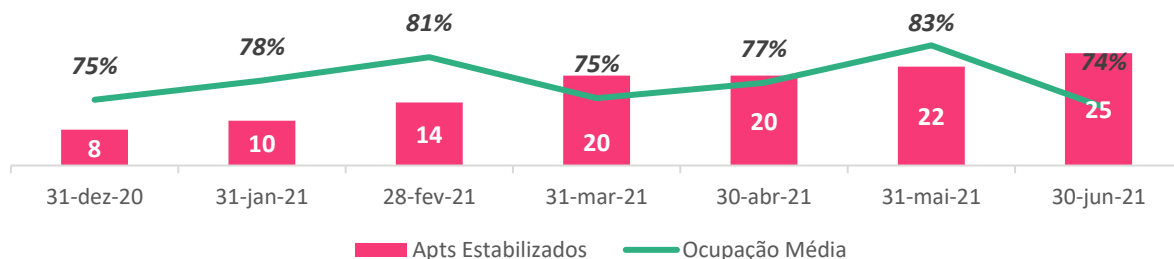
A distribuição de dividendos do período foi de R\$ 158.060 (R\$ 0,40/cota), correspondente aos rendimentos apurados no mês de Junho, representando um dividend yield de 0,42% no mês e 5,05% anualizado.

BALANÇO PATRIMONIAL

Carteira do Fundo	jun/21
Ativos Imobiliários	30.282
Fundo de Investimento de Renda Fixa	698
Certificado de Recebíveis Imobiliários	6.775
Caixa	9
Outros	14
Total de Ativos	37.776
Rendimentos a Distribuir	158
Outros	37
Ajuste Compensação de Cotas	0
Total de Passivos	195
Patrimônio Líquido	37.581

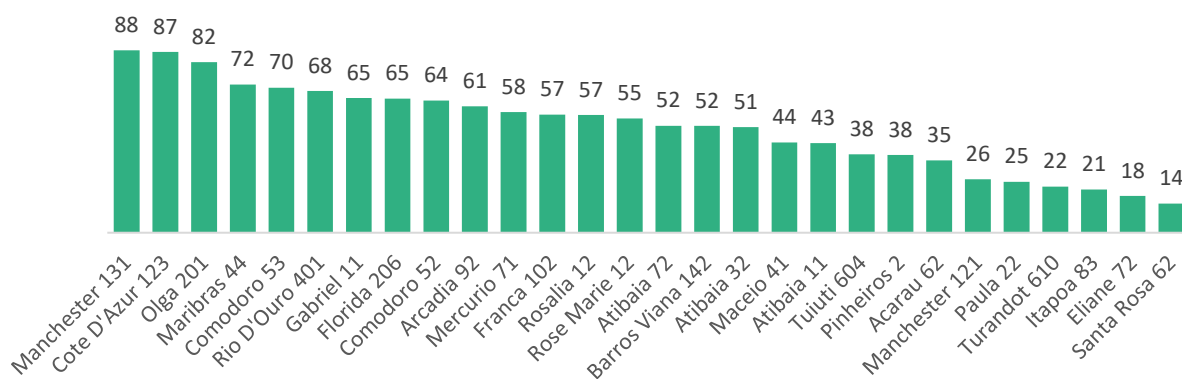
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

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



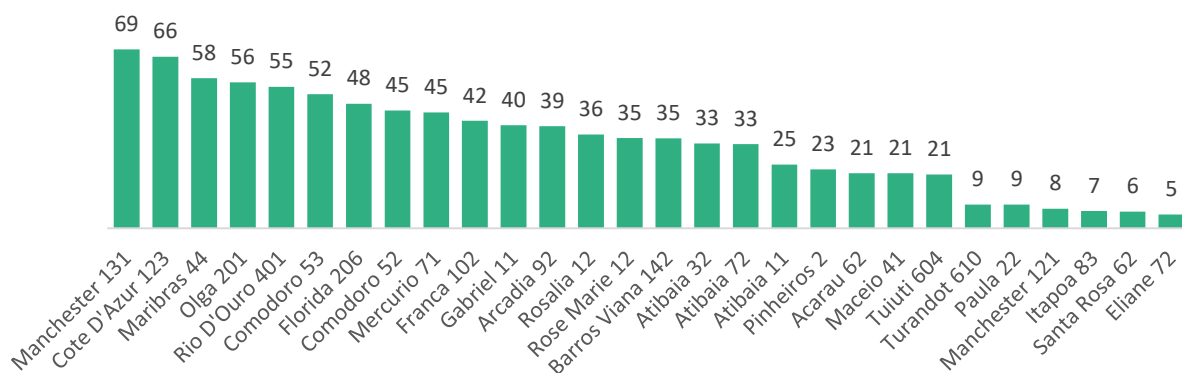
RECEITA RECORRENTE / m²

No mês de junho, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio foi de R\$52/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. A média ponderada do NOI/m² na visão recorrente foi R\$35/m².

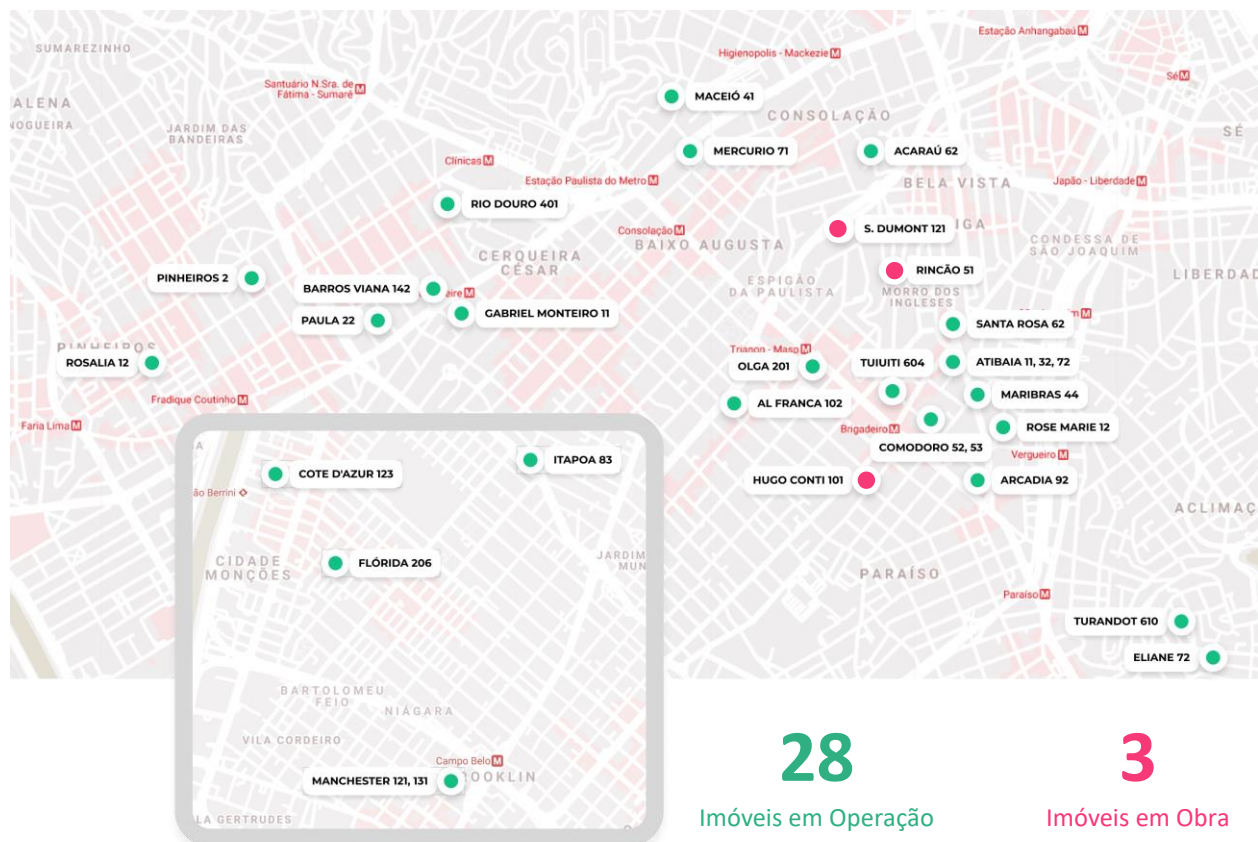


FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS – JUNHO/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	761	100%	2.395	9,8%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.157	100%	2.566	9,3%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.159	100%	2.900	9,2%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.258	100%	2.639	8,9%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	839	100%	2.243	8,8%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.032	100%	2.800	8,7%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	653	100%	2.200	7,8%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	943	100%	2.830	7,7%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.042	100%	2.560	7,6%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	964	80%	2.263	6,3%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.291	80%	2.605	6,3%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1.446	83%	2.592	6,3%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.506	83%	2.325	6,0%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.023	75%	2.735	5,7%
Maceio 41	Estabilizado	Consolação	fev/20	154	4	849	75%	2.533	4,6%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.237	60%	2.693	4,6%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.297	60%	2.657	4,4%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.281	60%	2.220	4,4%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	862	50%	2.790	4,0%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	675	50%	1.985	3,6%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.201	60%	2.335	3,6%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	936	50%	2.460	3,0%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	622	25%	2.540	1,8%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	527	25%	1.850	1,6%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	780	25%	2.040	1,0%
Total				135	111	25.342	74%	61.755	6,0%
Paula 22	Operacional	Pinheiros	jun/21	106	4	881	25%	2.900	1,3%
Eliane 72	Operacional	Aclimação	jun/21	110	4	710	25%	2.050	1,0%
Itapoa 83	Operacional	Itaim Bibi	jun/21	103	4	909	25%	2.440	0,9%
Total				106	12	2.499	25%	7.390	1,1%
Hugo Conti 101	Em Obras	Jardins	-	154	5	1.276	0%	-	-2,3%
Rincão 51	Em Obras	Bela Vista	-	86	4	497	0%	-	0,0%
Santos Dumont 121	Em Obras	Bela Vista	jan/00	100	4	667	0%	-	-4,3%
Total				113	13	2.440	-	-	-2,4%
Total Imóveis				131	136	30.282	63%	2.469	4,9%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	mai/22			6.775			10%
Consolidado						37.056		2.469	5,8%

Imóveis estabilizados: com mais de 90 dias de operação; imóveis operacionais: com menos de 90 dias de operação. O Yield Recorrente considera as receitas de aluguel e financeiras que o Fundo possuía contratadas ao final do mês em uma base anualizada

IMÓVEIS POR REGIÃO



28
Imóveis em Operação

3
Imóveis em Obra

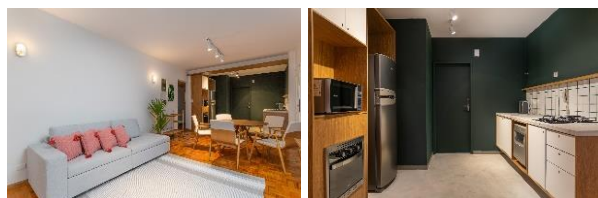
ATIBAIA 32



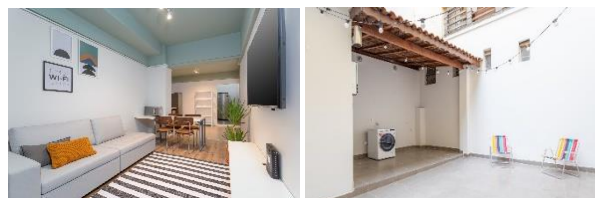
COMODORO 53



RIO D'OURO 401



PINHEIROS 2



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](#).