



Yuca Fundo de Investimento Imobiliário

YUFI11

Fevereiro 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 de janeiro seguiu marcado pela política interna, com as dúvidas das eleições já no radar, tensões internacionais, a retomada das atividades econômicas devido à COVID-19 e inflação, que vêm se agravando nos últimos meses.

O avanço de 1,01% na inflação (IPCA) no mês de fevereiro, sendo a maior alta para o mês desde 2015, com um acumulado de 12 meses em 10,54%. 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%), sendo muito difícil devido à uma possível projeção do IPCA acima de 6% no ano, ocasionando em um possível estouro do teto pelo segundo ano consecutivo. O resultado do mês foi impactado principalmente pelo grupo de Educação e Alimentação e Bebidas.

No último Boletim Focus divulgado pelo BACEN em fevereiro, é apontada uma expectativa de 12,25% para a meta SELIC em 2022, uma taxa de câmbio do Real-Dólar de R\$ 5,50 e 5,60% na variação anual do IPCA. 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 devido ao agravamento da dívida pública e o impacto da variação nos bens de consumo na economia, que agravam a situação econômica principalmente em famílias com menor renda.

Referente ao COVID-19, há uma melhora gradativa no fluxo de vacinação nas grandes cidades brasileiras e já mostram um melhor comparativo de óbitos VS contaminações desde o início da pandemia. A vacinação segue em bom ritmo, especialmente em São Paulo, que ao final de fevereiro/22 intensificou a aplicação da dose de reforço para grupos mais jovens. Hoje rumo a 90,02% da população elegível (acima de 5 anos de idade) com o esquema vacinal completo na capital. Referente à contaminação, no mês de fevereiro as preocupações com as novas variantes se mantêm, mas já mostram uma melhora no quadro com o número de infecções caindo para patamares próximos aos de Julho de 2021.

Para a Yuca, seguimos com um ótimo resultado líquido decorrente das receitas imobiliárias no mês e das receitas dos certificados de recebíveis imobiliários, que seguem apresentando bons resultados desde o início da operação do fundo, com uma maturidade esperada das unidades recém estabilizadas e inadimplência controlada. A base de imóveis estabilizados, que passou a contemplar parte das unidades que estavam em obras nos últimos meses, mostra uma melhora na vacância e superamos a meta de 90% de ocupação que buscávamos, ficando em 97% dos apartamentos estabilizados.

Seguimos com 96,3% dos apartamentos em operação e com o Patrimônio Líquido alocado em um total de R\$ 34,2 milhões em ativos imobiliários, que foram recentemente reavaliados a partir dos laudos anuais avaliados pelas normas da CVM, além dos R\$ 6,8 milhões já integralizados no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Dos imóveis adquiridos, 30 já tiveram as obras entregues há mais de 3 meses (apartamentos estabilizados) e apenas um imóvel segue em fase de obra.

Destaques da Operação

**97%**Ocupação
Média***R\$ 8.489**Valor médio da
unidade/m²**R\$ 2.118**

Pacote Médio

**R\$ 67**

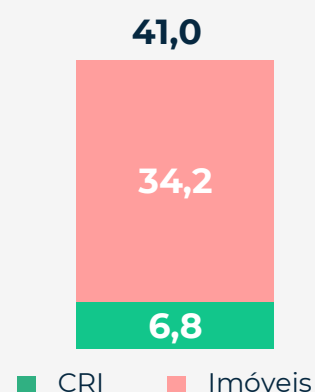
Receita/m²**

Distribuição das Unidades

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



Alocação do Fundo



* 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	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Receita com aluguel	230.468	230.700	224.607	271.120	240.218	245.532
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	-
Despesas de Condomínio e IPTU	(74.780)	(72.373)	(67.134)	(62.444)	(58.304)	(64.643)
Resultado líquido de propriedades para investimento	155.688	158.327	157.473	208.675	181.914	180.889
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	56.687	58.366	65.550	81.084	77.174	74.948
Resultado líquido de ativos imobiliária	56.687	58.366	65.550	81.084	77.174	74.948
Outros ativos financeiros	1.633	2.035	1.877	3.473	32.004	47.148
Despesas Administrativas	(33.990)	(40.576)	(40.275)	(243.543)	(121.651)	(159.610)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	-	-	88.200	50.000
Ajuste para distribuição do resultado	5.824	667	293	96.177	(66.134)	(64.996)
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	185.841	178.820	184.918	145.866	191.507	128.378
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	0,47	0,45	0,47	0,37	0,48	0,32

Resultado Realizado - a distribuir (fev/22)	Total	R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado
Distribuição de Dividendos	329.959	0,84	0,80%	9,63%

Neste mês, seguimos com o bom ritmo de receitas com aluguel e nos certificados de recebíveis imobiliários, além de um volume acima da média referente às receitas com RF representados como “outros ativos financeiros”. No presente mês tivemos um aumento nas despesas administrativas, devido à custas com auditoria externa, impactando o lucro no período, que foi de R\$ 128.378, com 0,32 por cota. Apesar dos custos não recorrentes os valores operacionais mostram um ótimo resultado com uma maturidade no fluxo de caixa. As despesas administrativas não recorrentes devem ser estabilizadas no decorrer do ano de 2022 e buscamos manter a constância nas receitas.

A receita bruta incorrida em fevereiro/21, reflete o pagamento feito por 136 inquilinos que ocupam 30 dos nossos imóveis, que já estão todos estabilizados (mais de 3 meses de operação pós reforma). Tal valor ainda foi impactado por 2,22% de taxa de inadimplência dos Yukers, os quais já foram notificados para pagamento ou acordo.

O valor total calculado para distribuição foi de R\$ 329.959 (R\$ 0,84/cota), o que representa 0,80% a.m. e 9,63% anualizado. Tal valor foi composto pelo lucro de Fevereiro \$ 224.672,99 (o qual não contempla os custos com auditoria realizados no último dia útil do mês), somado ao valor remanescente de Janeiro que não havia sido distribuído, devido à não identificação de parte das receitas no mês (R\$ 105.286,17). A distribuição ideal do mês seria de R\$ 227.245,33, logo a diferença de R\$ 102.713,80 será descontada da distribuição de Março, devido à antecipação em Fevereiro.

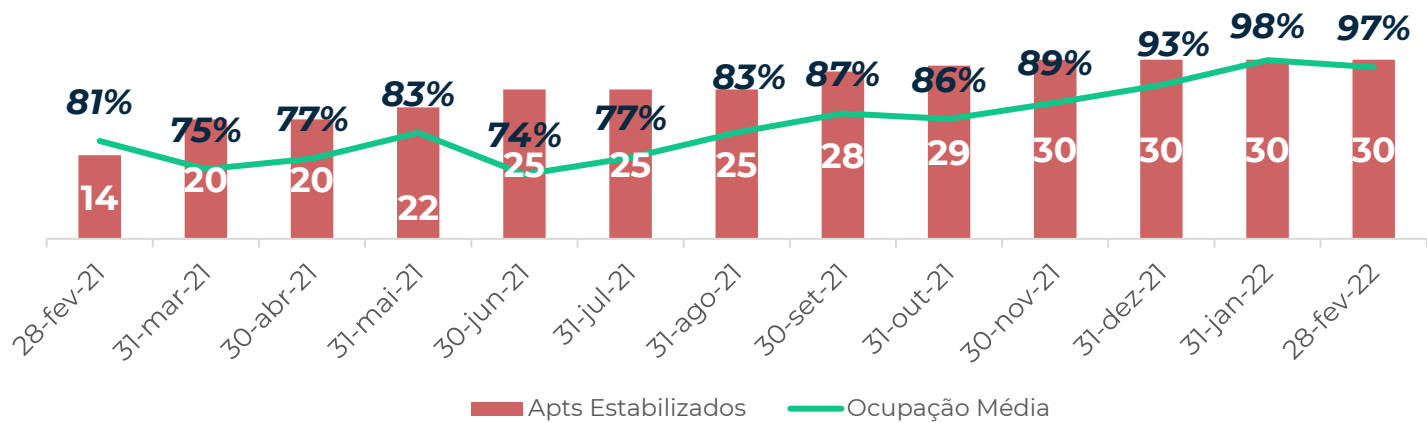
Balanço Patrimonial

Carteira do Fundo	fev/22
Ativos Imobiliários	34.235
Fundo de Investimento de Renda Fixa	7.436
Certificado de Recebíveis Imobiliários	6.782
Caixa	2
Outros	88
Total de Ativos	48.543
Rendimentos a Distribuir	330
Outros	7.079
Total de Passivos	7.409
Patrimônio Líquido	41.134

* 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

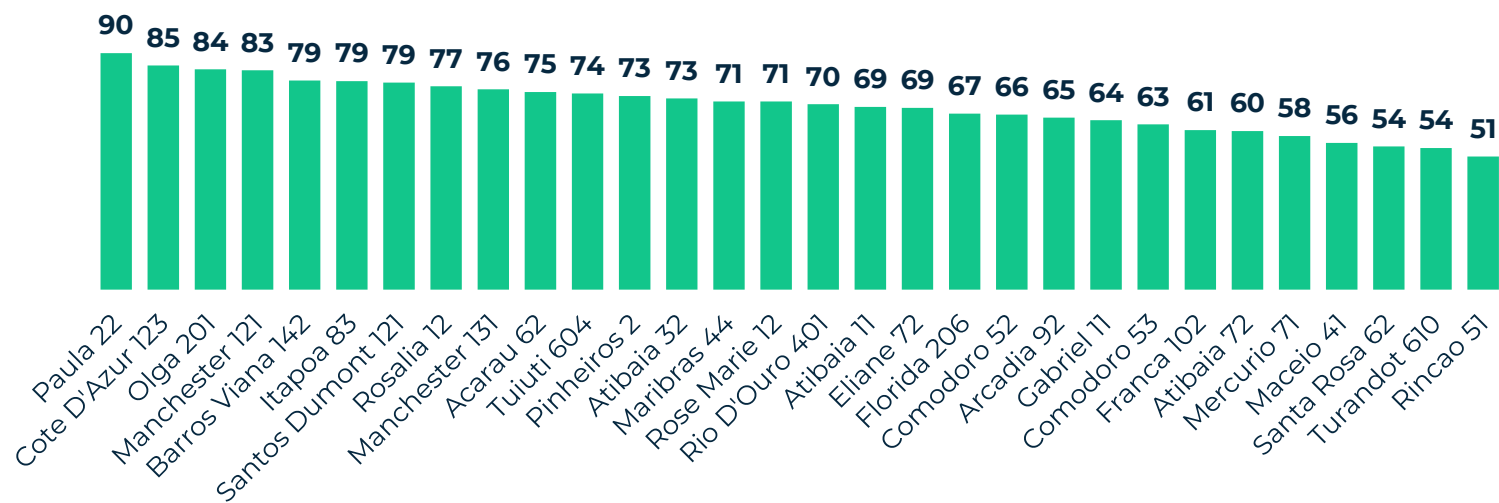
Evolução da Ocupação

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



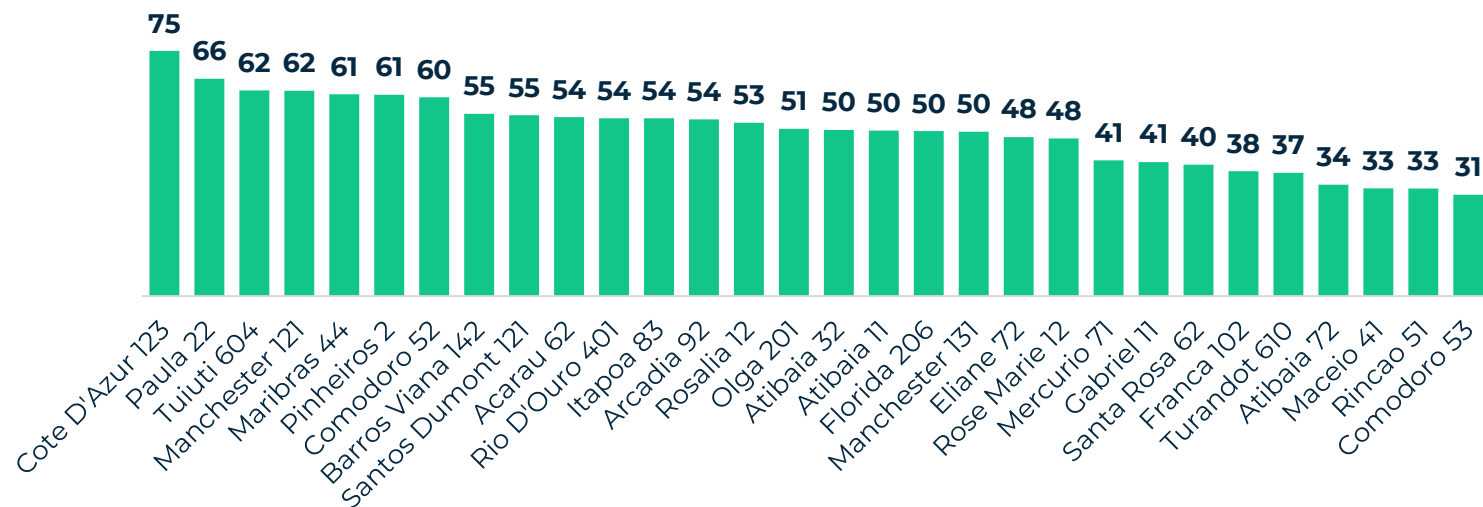
Receita Recorrente / m²

No mês de novembro, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio composto pelas unidades Estabilizadas foi de R\$69/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\$51/m².



Ficha técnica dos imóveis – fevereiro/22

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.010	100%	2.359	10,4%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1.192	100%	2.173	10,3%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	900	100%	2.123	9,5%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.290	100%	2.287	9,1%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	990	100%	1.979	8,4%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	1.010	100%	2.046	8,3%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	840	100%	1.874	8,0%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	670	100%	1.961	7,9%
Rincao 51	Estabilizado	Bela Vista	ago/21	86	4	430	75%	1.577	7,8%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.150	100%	2.012	7,6%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.160	100%	2.106	7,6%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	955	100%	2.605	7,5%
Maceio 41	Estabilizado	Consolação	fev/20	154	4	830	100%	2.146	7,3%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.210	100%	2.543	7,0%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.380	100%	2.644	7,0%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	1.340	100%	2.315	6,9%
Eliane 72	Estabilizado	Aclimação	jun/21	110	4	940	100%	1.860	6,8%
Paula 22	Estabilizado	Pinheiros	jun/21	106	4	1.240	100%	2.380	6,8%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.390	100%	1.989	6,7%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	960	100%	1.782	6,5%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.570	100%	2.300	6,3%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	880	100%	2.120	6,1%
Santos Dumont 121	Estabilizado	Bela Vista	jul/21	100	4	1.086	100%	1.965	6,1%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.270	100%	1.951	5,8%
Itapoa 83	Estabilizado	Itaim Bibi	jun/21	103	4	1.160	75%	2.421	5,8%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.580	100%	2.088	5,6%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	937	100%	1.495	5,6%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.120	100%	2.010	5,3%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	990	75%	1.850	4,6%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.170	75%	2.588	4,6%
Total Estabilizados				129	131	32.650	97%	2.118	7,0%
Hugo Conti 101	Em Obras	Jardins	-	154	5	1.585	0%	-	-2,2%
Total Imóveis				130	136	34.235	93%	2.118	6,6%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	mai/22			6.782			10%
Consolidado						41.018		2.118	7,1%

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

Imóveis por região



30
Imóveis em
Operação

1
Imóveis
em Obra

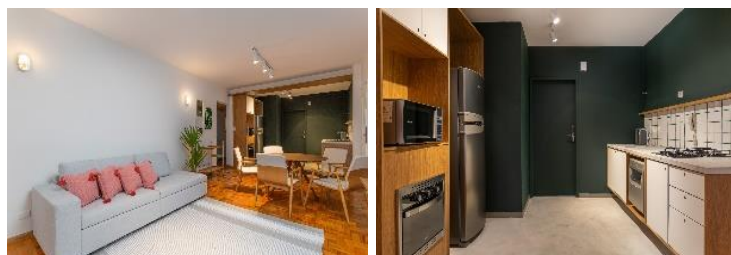
ATIBAIA 32



MACEIÓ 41



RIO D'OURO 401

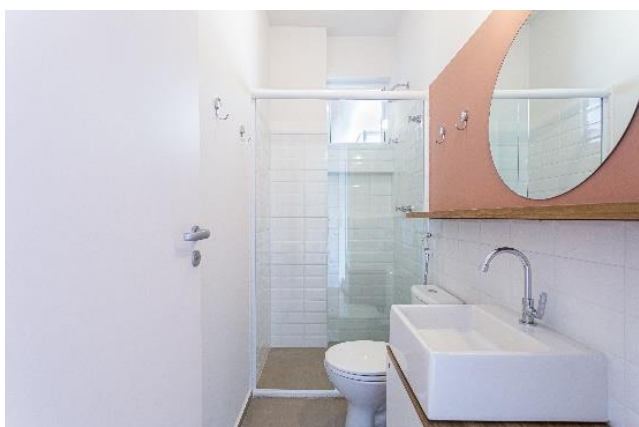
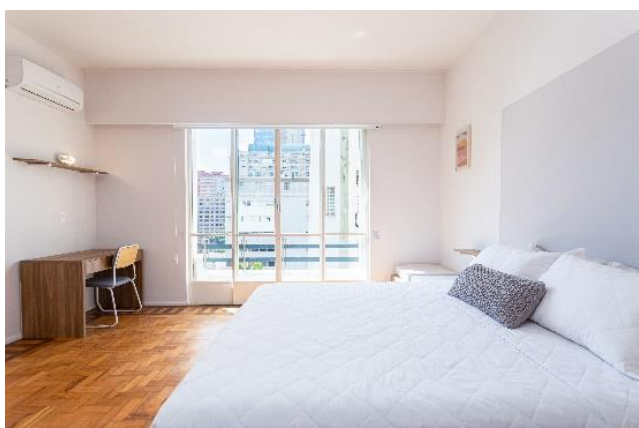


PINHEIROS 2



Imóveis Notáveis

Comodoro 52



Área total de 145 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em junho/2020



Yield de 10,40% a.a.



Receita de 66 R\$/m²

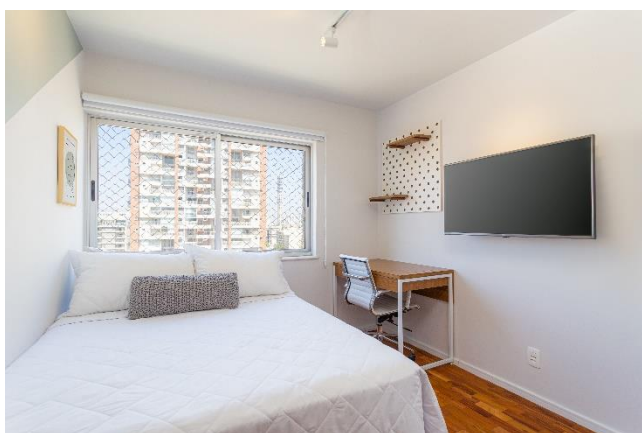


Praça Amadeu Amaral, 84



Imóveis Notáveis

Manchester 131



Tour Yuca 360°



Área total de 90 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em dezembro/2020



Yield de 7,78% a.a.



Receita de 87 R\$/m²



R. Bartolomeu Feio, 66



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.

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**

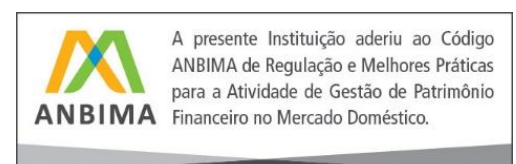
*Construir
comunidades
inclusivas
juntos*

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](#).