



Yuca Fundo de
Investimento Imobiliário

YUFI11

Abril 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:	0,30% 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 abril, observamos uma melhora gradativa da flexibilização das restrições decorrentes da Covid após um mês de março restritivo na cidade de São Paulo. Para a Yuca, isso resultou na postergação do interesse de mudança para nossos apartamentos, porém, em abril, já pudemos observar uma melhora nos níveis de ocupação. Nossa expectativa é que, com a arrefecimento do cenário pandêmico, a dinâmica comercial se intensificará e voltaremos para a casa dos 90% de ocupação.

Fechamos abril/21 próximos de termos alocado os R\$38 milhões de Patrimônio Líquido do fundo. Durante o mês, realizamos a compra de mais um imóvel, o que nos leva a 30 apartamentos adquiridos num valor total de R\$30 milhões, além dos R\$5 milhões já integralizados no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Dos imóveis adquiridos, 20 tiveram as obras entregues em 2020, outros 5 foram entregues entre fevereiro e março deste ano e 5 imóveis encontram-se em fase de obra. Dos três imóveis que estavam em fase de diligência em março, um teve sua compra efetivada (Santos Dumont 121), outro ainda se encontra em diligência e o terceiro teve as negociações encerradas. Mantendo-se o cronograma de entrega das obras, todo os 30 imóveis estarão aptos para gerar receita até fim do mês de julho.

Como dito anteriormente, tivemos uma melhora na ocupação de abril e encerramos o mês com 77% de ocupação nos 20 imóveis estabilizados, ou seja, aqueles com 90 dias ou mais de operação. Além desses, 4 apartamentos recém concluídos já estão parcialmente ocupados e contribuindo para a performance geral do portfólio.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO


77%

 Ocupação
Média

R\$ 7.752

 Valor médio de
custo de
aquisição/m²

R\$ 2.520

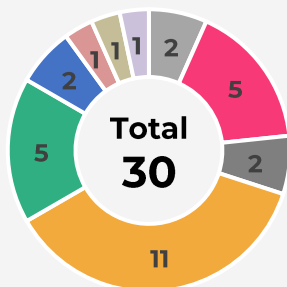
Pacote Médio


0%

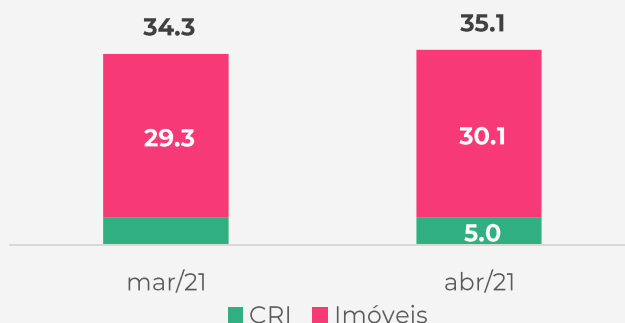
Inadimplência

Distribuição por Região

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



Alocação do Fundo



RESULTADO DO FUNDO

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

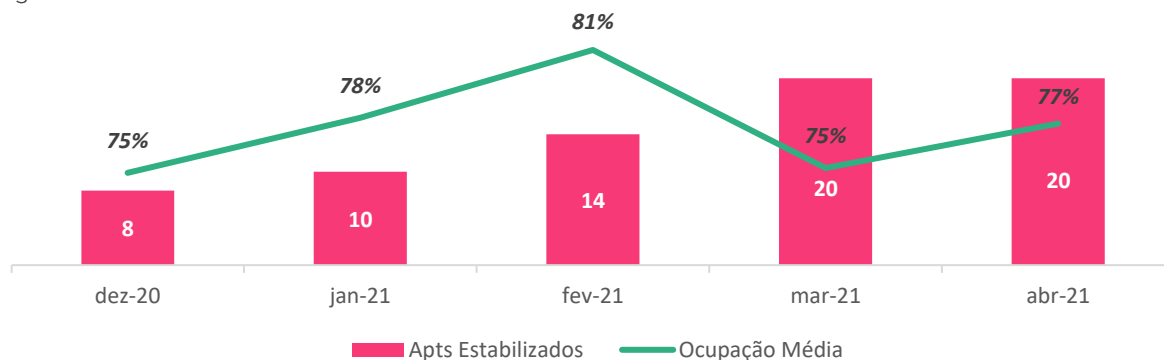
DRE (R\$) - Contábil	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21
Receita com aluguel	48.414	48.414	126.987	268.420
Descontos concedidos	-	-	-	(6.437)
Despesas de Condomínio e IPTU	(3.934)	(7.858)	(41.493)	(186.416)
Resultado líquido de propriedades para investimento	44.479	40.556	85.493	75.566
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	-	-	22.601	29.920
Resultado líquido de ativos imobiliária	-	-	22.601	29.920
Outros ativos financeiros	11.274	6.066	5.918	2.958
Despesas Administrativas	(15.866)	(76.941)	1.116	(19.545)
Ajuste para distribuição do resultado	(130.243)	(22.379)	150.963	116.674
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	(90.355)	(52.698)	266.093	205.574
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	(0,3)	(0,2)	0,7	0,5

Conforme explicado no relatório mensal de março/21, o resultado daquele mês foi fortemente impactado pelo recebimento de receitas e despesas acumuladas desde dezembro/20 pelos imóveis adquiridos. O mês de abril/21 também sofreu esse impacto, principalmente por ter concentrado o reembolso das despesas acumuladas. No entanto, quando ajustamos a DRE contábil considerando a competência correta dos pagamentos recebidos ao longo dos meses, observamos uma melhora significativa no resultado do fundo. Essa melhora ocorre principalmente por (i) crescimento de receita, (ii) redução dos descontos comerciais e período de carência para novos moradores, e (iii) início do recebimento da receita financeira do CRI.

A receita bruta incorrida em abril/20 reflete o pagamento feito por 77 inquilinos que ocupam 24 dos nossos imóveis, dos quais 20 estão estabilizados e os outros 4 ainda em fase de estabilização. Porém, na DRE contábil o número reflete a receita acumulada também em meses anteriores. Nos gráficos abaixo, é possível analisar a evolução da receita ajustada pelas competências corretas, deixando evidente a tendência de crescimento.

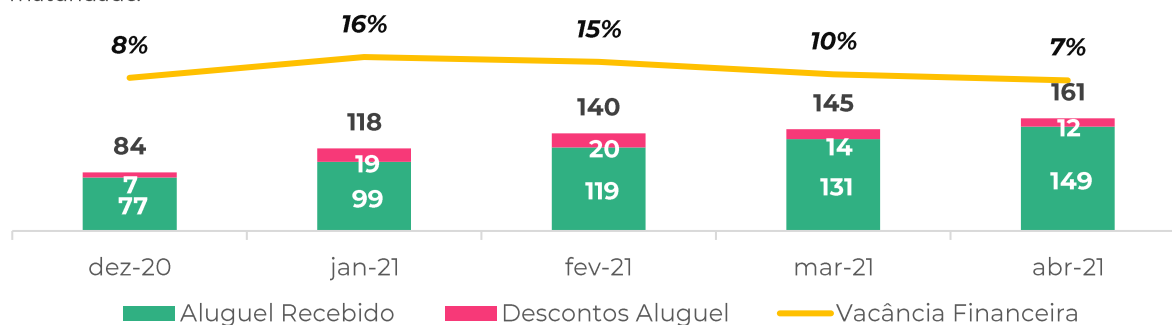
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

Ocupação média do portfólio constituído pelos 20 imóveis com status de *estabilizado* detalhados na página seguinte.



EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FINANCEIRA E DA RECEITA DE ALUGUEL

Abaixo apresentamos a visão caixa da receita e descontos aplicados dos 20 imóveis com status de estabilizado. Até o presente momento, a Yuca não possui contratos inadimplentes, com isso a vacância financeira resulta somente de descontos comerciais e pro rata que tendem a zero à medida em que os contratos ganham maturidade.



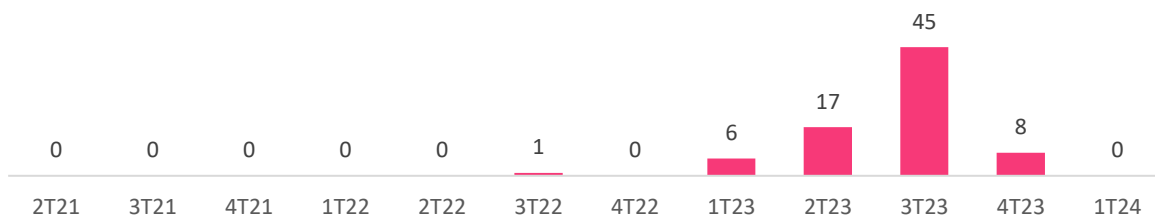
* Adiantamentos ocorrem a título de uma taxa de pré-reserva não reembolsável

BALANÇO PATRIMONIAL

Carteira do Fundo		Abr/21
Ativos Imobiliários		28.929.255
Fundo de Investimento de Renda Fixa		2.405.549
Certificado de Recebíveis Imobiliários		5.012.184
Caixa		638.956
Aportes a Receber		41.119
Valores a Receber		953.973
Total de Ativos		37.981.036
Valores a Pagar		161.422
Capital a Integralizar		953.973
Total de Passivos		1.115.396
Valor Patrimonial		36.865.640

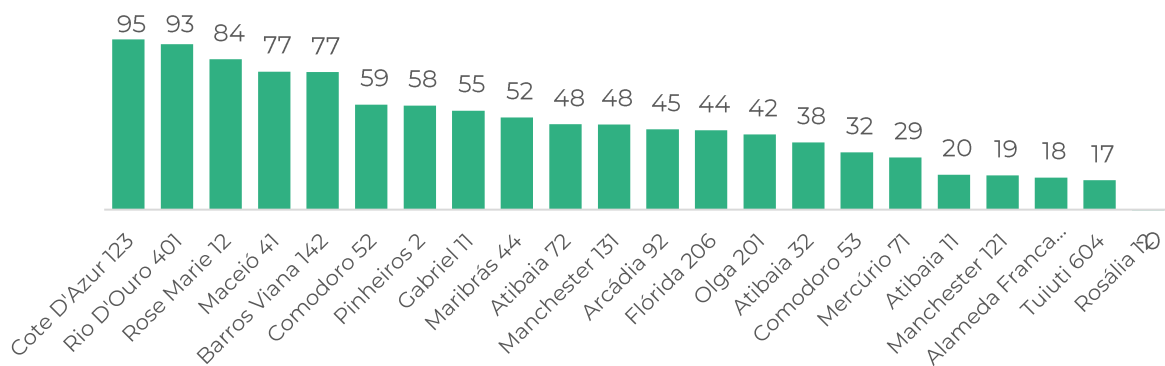
PRAZO DE VENCIMENTO DE CONTRATOS VIGENTES

A Yuca possui como padrão contratos de 30 meses de vigência com seus inquilinos, podendo estes encerrarem a estadia sem custos após os 6 meses iniciais. Tal estratégia de longo prazo visa conferir alta resiliência ao portfólio. No gráfico abaixo observa-se que 46 dos contratos, ou 62% do total, possuem vencimento no terceiro trimestre de 2023. Encerramos março com 74 contratos assinados.



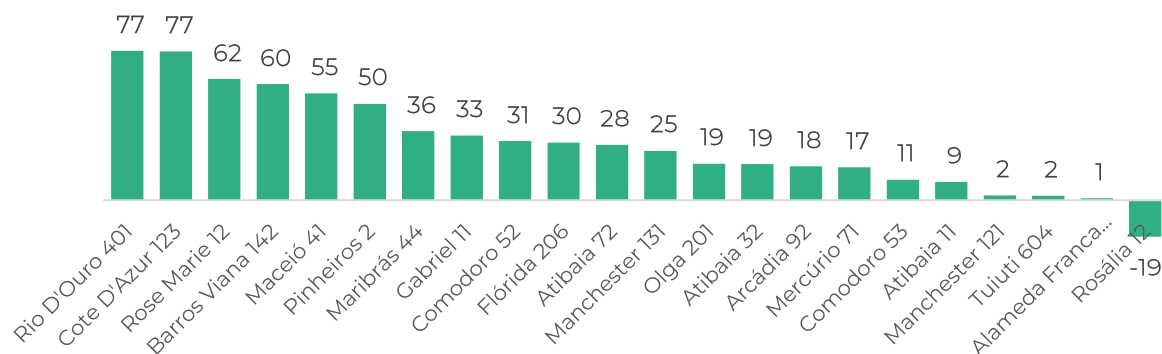
RECEITA / m²

No mês de março, não houve inadimplência e a média ponderada da receita líquida por m² do portfólio foi de R\$47/m² (visão caixa). Desconsiderando-se os adiantamentos, descontos *pro rata* e comerciais (receita recorrente), temos a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio em R\$ 56/m².



NOI / m²

Abaixo, observa-se o resultado líquido por m². A média ponderada do NOI/m² na visão caixa foi R\$29/m² e R\$37/m² na visão recorrente.

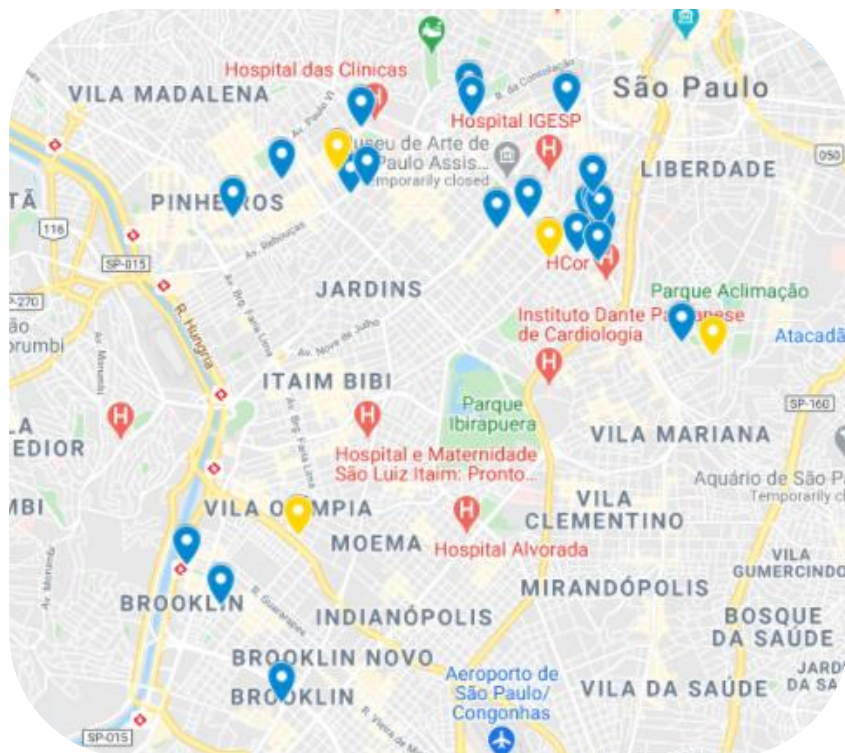


FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS – ABR/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Recorrente (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a.%)
Maceió 41	Estabilizado	Consolação	nov-19	154	4	847	100%	2.567	8,5%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul-20	134	5	1.281	100%	2.374	7,5%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago-20	111	3	943	100%	2.830	7,6%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set-20	89	4	780	100%	2.048	8,0%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set-20	89	4	761	75%	2.127	5,6%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set-20	141	5	964	80%	2.263	6,5%
Mercúrio 71	Estabilizado	Consolação	set-20	200	5	1.157	80%	2.508	6,2%
Maribrás 44	Estabilizado	Bela Vista	out-20	161	5	1.258	80%	2.564	6,2%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out-20	183	6	1.506	100%	2.325	6,6%
Flórida 206	Estabilizado	Brooklin	set-20	88	3	653	100%	2.200	7,9%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov-20	144	4	1.042	75%	2.557	5,3%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov-20	144	4	1.032	100%	2.800	8,2%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov-20	114	4	936	75%	2.347	5,5%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov-20	93	4	839	75%	2.410	6,8%
Alameda Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez-20	161	5	1.291	20%	2.890	0,1%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez-20	129	4	862	100%	2.640	11,1%
Rosália 12	Estabilizado	Pinheiros	dez-20	137	4	1.003	75%	2.735	8,4%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez-20	141	5	1.294	60%	2.657	4,0%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez-20	141	5	1.201	40%	2.445	1,5%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez-20	141	5	1.237	40%	2.850	2,6%
Média				135	4	1.044	77%	2.508	5,9%
Arcádia 92	Operacional	Bela Vista	fev-21	189	6	1.446	67%	2.773	4,8%
Olga 201	Operacional	Jardins	fev-21	158	5	1.159	60%	2.947	3,7%
Acaraú 62	Operacional	Bela Vista	fev-21	95	4	685	25%	2.080	1,1%
Santa Rosa 62	Operacional	Bela Vista	mar-21	78	4	581	0%	-	-1,6%
Turandot 610	Operacional	Vila Mariana	mar-21	101	4	661	25%	2.540	1,7%
Média				124	5	906	39%	2.585	2,7%
Hugo Conti 101	Em Obra	Jardins	set-21	154	5	1.276	0%	-	-2,4%
Itapoã 83	Em Obra	Itaim Bibi	abr-21	103	4	976	0%	-	-1,6%
Paula 22	Em Obra	Pinheiros	jun-21	106	4	945	0%	-	-1,7%
Eliane 72	Em Obra	Aclimação	abr-21	99	4	730	0%	-	-2,0%
Santos Dumont 121	Em Obra	Bela Vista	Jul-20	100	4	723	0%	-	0,0%
Média				112	4	930	0%	0	-1,9%
Total Imóveis				3.879	132	30.072		2.520	4,3%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	Mai-22			5.000			10%
Consolidado						35.072		2.520	5,0%

Imóveis estabilizados: com mais de 90 dias de operação; imóveis operacionais: com menos de 90 dias de operação. Início do pagamento da primeira *tranche* do CRI em abril/21 e da segunda em junho/21.

IMÓVEIS POR REGIÃO



25

Imóveis em
Operação

5

Imóveis em Obra

ATIBAIA 32



COMODORO 53



RIO D'OURO 401



PINHEIROS 2

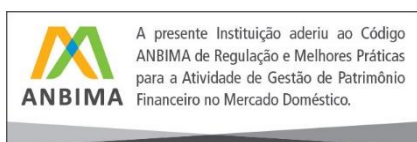


Notas Explicativas

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](#).