



Yuca Fundo de
Investimento Imobiliário

YUFI11

Maio 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 maio, observamos uma melhora gradativa da flexibilização das restrições decorrentes da Covid, além de uma maior clareza do plano de vacinação do estado de São Paulo. Para a Yuca, isso resultou em uma melhora na ocupação, com contratos que haviam sido postergados entrando em vigência e também com um maior número de reservas para meses futuros. Nossa expectativa é retornar para a casa dos 90% de ocupação à medida que tivermos uma melhora no quadro da pandemia e maior visibilidade do plano de vacinação.

Fechamos maio/21 próximos de termos alocado a totalidade do Patrimônio Líquido do fundo. Durante o mês, realizamos a compra de mais um imóvel, o que nos leva a 31 apartamentos adquiridos num valor total de R\$30 milhões, além dos R\$5 milhões já integralizados no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e de reformas em andamento que serão imobilizadas nos apartamentos. Dos imóveis adquiridos, 22 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). Com a aquisição de mais um imóvel em maio (Rincão 51), o Fundo possui 6 imóveis em fase de obra.

Como dito anteriormente, tivemos uma melhora na ocupação de maio e encerramos o mês com 83% de ocupação nos 22 imóveis estabilizados, ou seja, aqueles com 90 dias ou mais de operação. Além desses, 3 apartamentos recém concluídos já estão parcialmente ocupados e contribuindo para a performance geral do portfólio.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO

**83%**Ocupação
Média**R\$ 7.523**Valor médio de
custo de
aquisição/m²**R\$ 2.446**

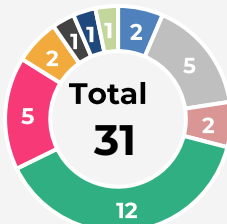
Pacote Médio

**0.5%**

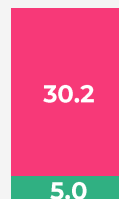
Inadimplência

Distribuição das Unidades

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



Alocação do Fundo

35.2

■ CRI ■ Imóveis

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
Receita com aluguel	48,415	48,415	126,987	268,421	180,405
Descontos concedidos	-	-	-	(6,438)	(10,821)
Despesas de Condomínio e IPTU	(3,935)	(7,858)	(41,494)	(186,417)	(96,888)
Resultado líquido de propriedades para investimento	44,480	40,556	85,493	75,566	72,695
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	-	-	22,602	29,921	33,573
Resultado líquido de ativos imobiliária	-	-	22,601	29,921	33,573
Outros ativos financeiros	11,274	6,066	5,919	2,959	5,384
Despesas Administrativas	(15,866)	(76,941)	1,116	(19,545)	(47,009)
Ajuste para distribuição do resultado	(130,244)	(22,379)	150,964	116,674	9,915
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	(90,355)	(52,698)	266,094	205,574	74,557
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	(0.31)	(0.18)	0.69	0.53	0.19

Conforme explicado nos relatórios anteriores, os últimos meses foram bastante afetados pelo recebimento e pagamento de receitas e despesas acumuladas desde dezembro/20. No mês de maio, tivemos o pagamento de aproximadamente R\$38.000 em despesas retroativas, finalizando esse acerto de contas. A partir de junho o resultado líquido do Fundo deve deixar de ser impactado por esses ajustes e refletirá melhor a performance de cada mês.

A receita bruta incorrida em maio/20 reflete o pagamento feito por 86 inquilinos que ocupam 25 dos nossos imóveis, dos quais 22 estão estabilizados e os outros 3 ainda em fase de estabilização.

BALANÇO PATRIMONIAL

Carteira do Fundo	mai/21
Ativos Imobiliários	30,189
Fundo de Investimento de Renda Fixa	2,529
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5,015
Caixa	10
Outros	2
Total de Ativos	37,745
Rendimentos a Distribuir	67
Outros	42
Ajuste Compensação de Cotas	20
Total de Passivos	130
Patrimônio Líquido	37,615

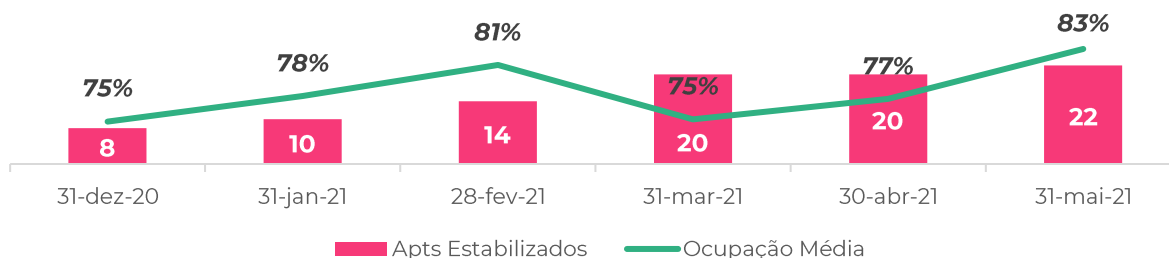
FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS – MAIO/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Maceio 41	Estabilizado	Consolação	fev/20	154	4	849	100%	2,567	8.6%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1,281	100%	2,374	7.3%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	943	100%	2,830	7.7%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	780	75%	2,043	4.8%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	761	75%	2,127	6.0%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	964	80%	2,263	6.3%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	230	5	1,157	100%	2,566	8.9%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1,258	80%	2,564	6.0%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1,506	100%	2,325	6.4%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	653	100%	2,200	7.9%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	144	4	1,042	100%	2,560	7.8%
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	50%	2,460	3.1%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	839	100%	2,318	9.3%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	161	5	1,291	60%	2,700	4.1%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	862	100%	2,640	10.9%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1,023	100%	2,080	5.7%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1,294	80%	1,993	4.4%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1,201	60%	2,390	3.6%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1,237	40%	2,850	2.5%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1,446	50%	2,753	2.7%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1,159	100%	2,900	8.4%
Total				141	99	23,515	83%	2,468	6.2%
Acarau 62	Operacional	Bela Vista	mar/21	95	4	675	50%	1,985	3.8%
Santa Rosa 62	Operacional	Bela Vista	mar/21	78	4	527	25%	1,850	1.6%
Turandot 610	Operacional	Vila Mariana	mar/21	101	4	622	25%	2,540	1.3%
Total				91	12	1,824	33%	2,125	2.3%
Hugo Conti 101	Em Obra	Jardins	-	154	5	1,276	0%	-	-2.3%
Itapoa 83	Em Obra	Itaim Bibi	-	103	4	898	0%	-	-1.7%
Paula 22	Em Obra	Pinheiros	-	106	4	859	0%	-	-1.9%
Eliane 72	Em Obra	Acclimação	-	99	4	698	0%	-	-2.5%
Santos Dumont 121	Em Obra	Bela Vista	-	100	4	629	0%	-	0.0%
Rincão 51	Em Obra	Bela Vista	-	86	4	471	0%	-	0.0%
Total				108	25	4,829	0%	-	-1.6%
Total Imóveis				130	136	30,168	63%	2,427	4.7%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	mai/22			5,000			10%
Consolidado						35,168		2.52	5.2%

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

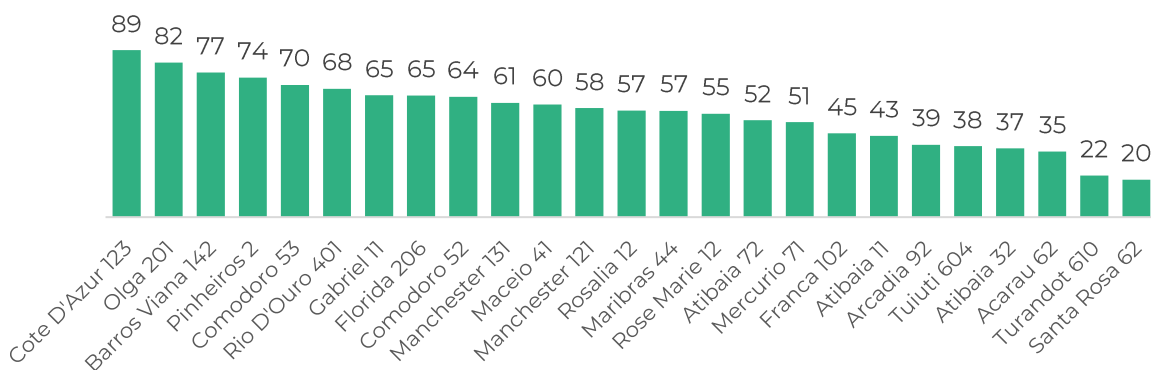
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

Ocupação média do portfólio constituído pelos 22 imóveis com status de *estabilizado* detalhados na página seguinte.



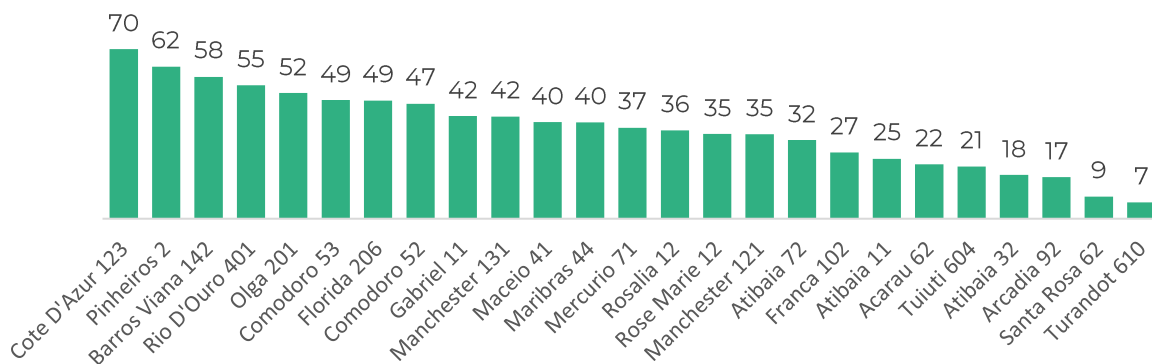
RECEITA RECORRENTE / m²

No mês de maio, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio foi de R\$56/m². Tivemos apenas um caso de inadimplência, já em negociação para pagamento com o morador.

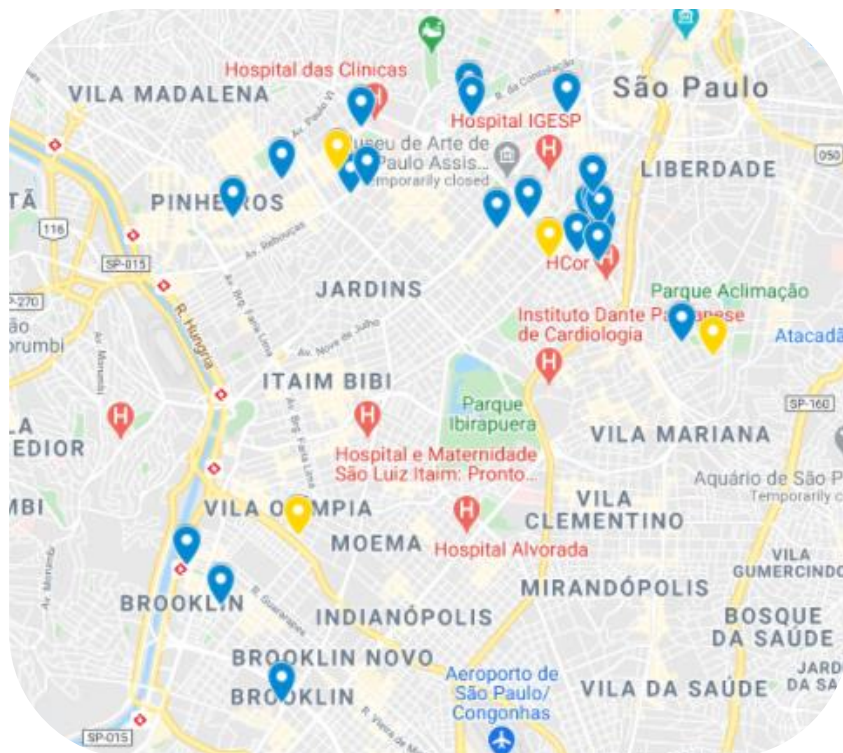


NOI RECORRENTE / m²

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



IMÓVEIS POR REGIÃO



25

Imóveis em
Operação

6

Imóveis em Obra

ATIBAIA 32



COMODORO 53



RIO D'OURO 401



PINHEIROS 2

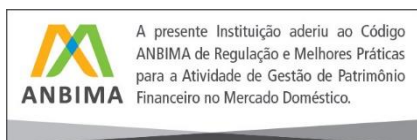


Notas Explicativas

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](#).**