



Yuca Fundo de Investimento
Imobiliário

YUFI11

Julho 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

O cenário econômico nacional no mês de julho segue com muitas incertezas na retomada das atividades, após resultados macroeconômicos mais retraídos nos últimos dois meses do semestre. No primeiro trimestre de 2021, o PIB avançou 1,2% comparado com o trimestre anterior e caso permaneça estagnado nos meses seguintes de 2021, o indicador fecharia o ano com uma alta de 4,9%. Tal objetivo será um desafio devido ao avanço de 0,96% na inflação (IPCA) no mês de julho, superando a alta do mês anterior e acumulando em 12 meses uma alta de 8,99%, pressionando ainda mais a meta de inflação do governo. Desta forma, o BACEN que já havia sinalizado uma sequência de altas dos juros para garantir a convergência real à meta, deverá atuar ainda mais forte na política monetária. No último boletim Focus divulgado pelo BACEN no mês, é apontada uma perspectiva de uma taxa de câmbio do Real-Dólar de R\$ 5,10 ao final do ano, com uma meta SELIC de 7,0%.

Com uma melhora gradativa no fluxo de vacinação nas grandes cidades brasileiras, em especial São Paulo que ao final de julho/21 estava vacinando pessoas com 28 anos ou mais e hoje já rumo a 100% da população adulta vacinada na capital, as expectativas de retorno das atividades permanecem em destaque. No cenário político-econômico os ruídos com a CPI da Covid permanecem, assim como as discussões dos problemas fiscais devido ao agravamento da dívida pública recente.

Para a Yuca, tivemos um aumento na ocupação e receita total no mês, porém os cenários socioeconômicos instáveis e os impactos da COVID seguem relevantes, mantendo uma pequena alta na taxa de inadimplência. A base de imóveis estabilizados, que passou a contemplar parte das unidades que estavam em obras nos últimos meses, teve uma melhora na vacância, mas ainda sofrem os impactos das restrições mais rígidas da fase vermelha em SP e afetam negativamente a ocupação total estabilizada do FII. A expectativa de retornarmos à casa de 90% de ocupação, à medida que tivermos uma melhora no quadro econômico e da pandemia conforme divulgado em relatórios anteriores, permanece no radar.

Fechamos julho/21 mais próximo de colocarmos todos os apartamentos adquiridos em operação e com a grande maioria do Patrimônio Líquido já alocada, com um total de R\$ 30,4 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 4 apartamentos tiveram as obras entregues há menos de três meses (apartamentos operacionais) e 2 imóveis em fase de obra.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO



77%
Ocupação
Média*



R\$ 7.535
Valor médio de custo
de aquisição/m²



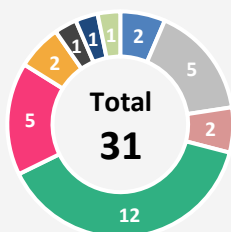
R\$ 2.449
Pacote Médio



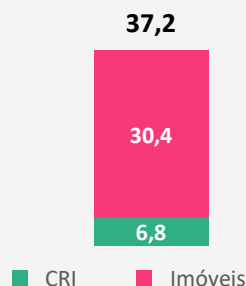
3,47%
Inadimplência

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	jul/21
Receita com aluguel	48.415	48.415	126.987	268.421	179.113	193.338	186.365
Descontos concedidos	-	-	-	(6.438)	(10.821)	(16.183)	(2.415)
Despesas de Condomínio e IPTU	(3.935)	(7.858)	(41.494)	(186.417)	(96.888)	(60.094)	(65.501)
Resultado líquido de propriedades para investimento	44.480	40.556	85.493	75.566	71.403	117.061	118.449
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	-	-	22.602	29.921	33.573	37.945	52.992
Resultado líquido de ativos imobiliária	-	-	22.601	29.921	33.573	37.945	52.992
Outros ativos financeiros	11.274	6.066	5.919	2.959	5.384	5.197	1.775
Despesas Administrativas	(15.866)	(76.941)	1.116	(19.545)	(47.009)	(21.299)	(21.020)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	-	-	-	20.412	-
Ajuste para distribuição do resultado	(130.244)	(22.379)	150.964	116.674	24.746	(19.453)	2.567
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	(90.355)	(52.698)	266.094	205.574	88.096	139.864	154.764
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	(0,31)	(0,18)	0,69	0,53	0,19	0,35	0,39
Resultado Realizado - a distribuir (jul/21)			Total	R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado	
Distribuição de Dividendos			122.497	0,31	0,33%	3,91%	

No mês de Julho as despesas retroativas e ajustes de cotas foram finalizadas e mostram, assim como no mês anterior, uma performance mais apurada. Neste mês, tivemos lucro de caixa ajustado de R\$ 154.764, melhora de 10,6% frente ao último mês, representando um lucro de 0,39 por cota. O resultado reflete um melhor retorno frente aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários e despesas controladas, mostrando uma maturidade no fluxo de caixa e de inquilinos.

A receita bruta incorrida em julho/21 reflete o pagamento feito por 91 inquilinos que ocupam 29 dos nossos imóveis, dos quais 25 estão estabilizados e os outros 4 ainda em fase de estabilização.

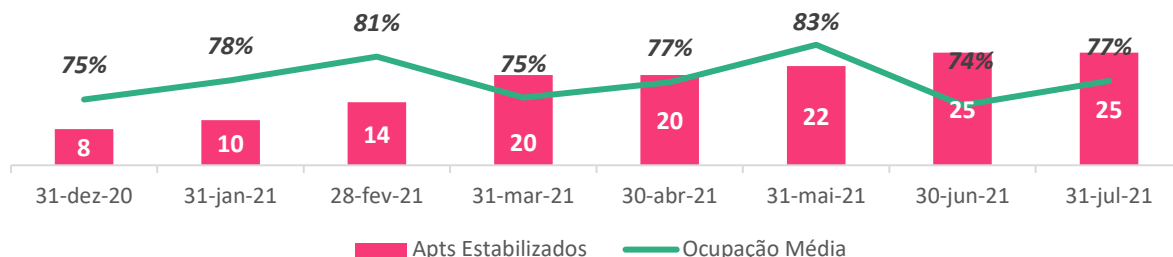
A distribuição de dividendos do período foi de R\$ 122.497 (R\$ 0,31/cota), correspondente aos rendimentos apurados no mês de Julho, representando um dividend yield de 0,33% no mês e 3,91% anualizado.

BALANÇO PATRIMONIAL

Carteira do Fundo	jul/21
Ativos Imobiliários	30.387
Fundo de Investimento de Renda Fixa	530
Certificado de Recebíveis Imobiliários	6.775
Caixa	16
Outros	28
Total de Ativos	37.736
Rendimentos a Distribuir	122
Outros	42
Ajuste Compensação de Cotas	0
Total de Passivos	164
Patrimônio Líquido	37.571

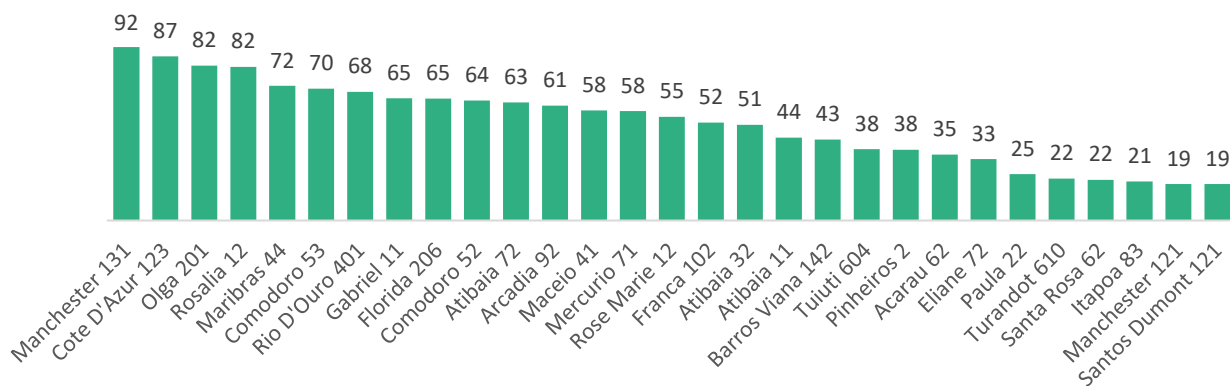
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

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



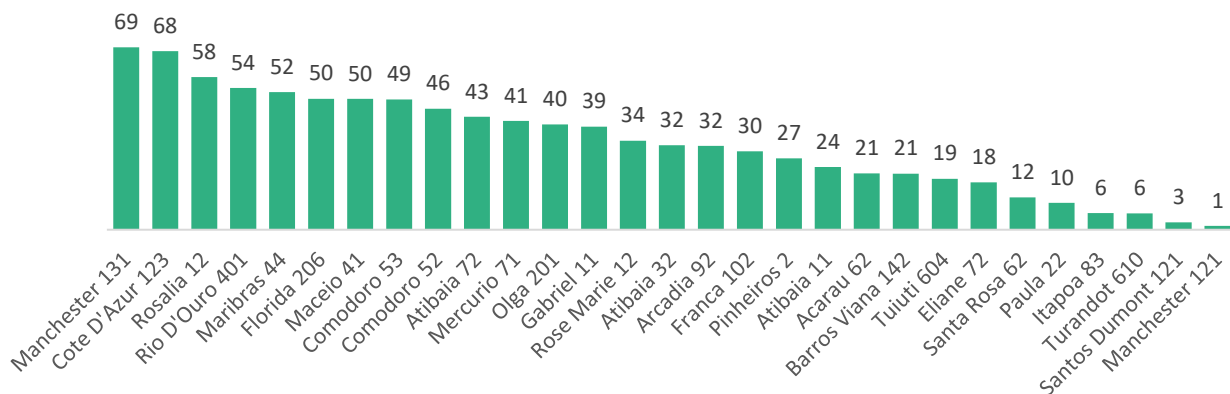
RECEITA RECORRENTE / m²

No mês de junho, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio composto pelas unidades Estabilizadas e Operacionais foi de R\$54/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 das unidades Estabilizadas e Operacionais. A média ponderada do NOI/m² na visão recorrente foi R\$34/m².

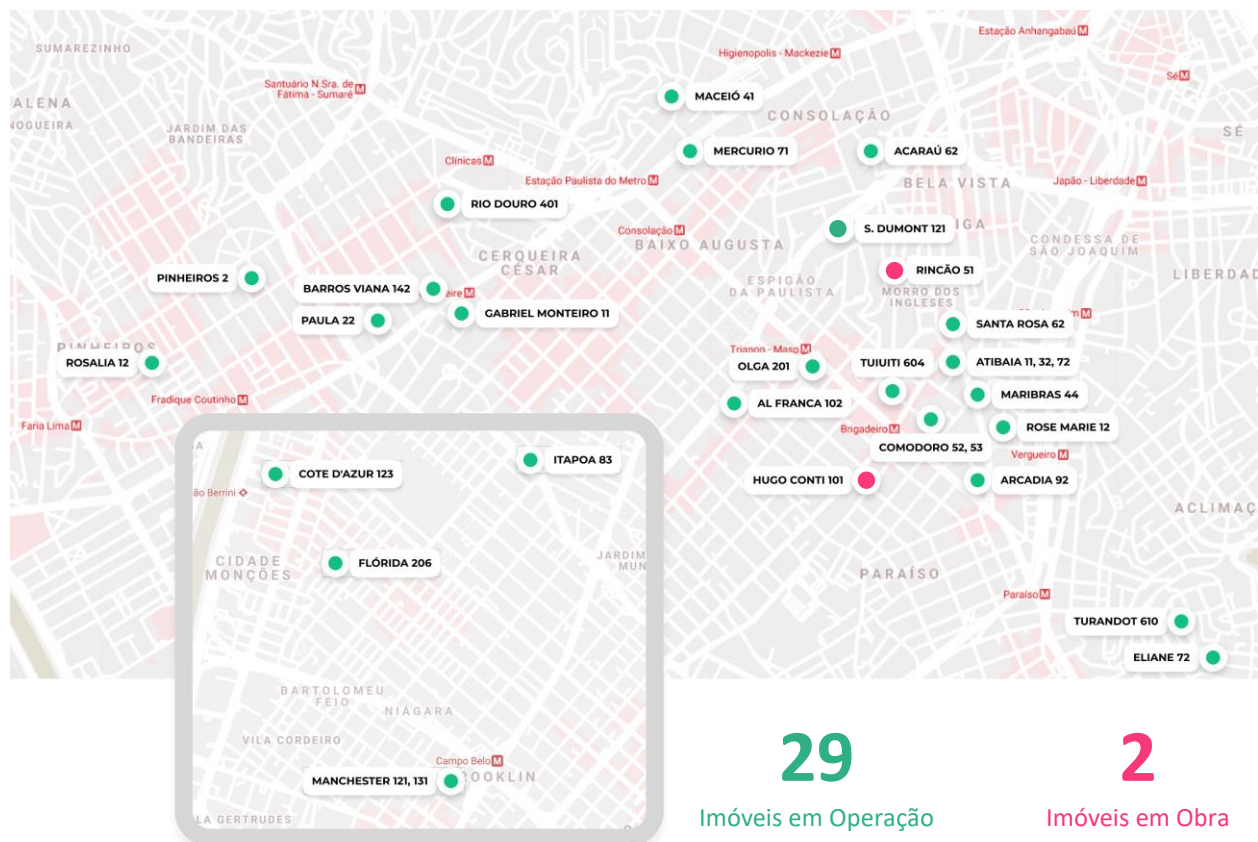


FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS – JULHO/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m ²	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%	2.550	10,8%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	761	100%	2.378	9,8%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.023	100%	2.823	9,2%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	839	100%	2.279	9,0%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.157	100%	2.566	8,5%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.032	100%	2.800	8,3%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	653	100%	2.200	8,0%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.258	100%	2.639	8,0%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.042	100%	2.560	7,7%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	943	100%	2.830	7,6%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.159	100%	2.900	6,5%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	964	80%	2.263	6,1%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.506	100%	2.300	5,9%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.297	80%	2.471	5,7%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1.446	83%	2.592	5,0%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	862	50%	2.790	4,8%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.237	60%	2.693	4,5%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.291	80%	2.430	4,5%
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%	2.431	3,4%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	527	25%	1.488	3,1%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	936	50%	2.460	2,8%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.281	60%	2.220	2,7%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	622	25%	2.540	1,2%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	780	25%	2.040	0,2%
Total				135	111	25.342	77%	61.228	5,9%
Eliane 72	Operacional	Aclimação	jun/21	110	4	710	50%	2.045	3,3%
Paula 22	Operacional	Pinheiros	jun/21	106	4	881	25%	2.900	1,5%
Itapoa 83	Operacional	Itaim Bibi	jun/21	103	4	940	25%	2.440	0,8%
Santos Dumont 121	Operacional	Bela Vista	jul/21	100	4	698	25%	2.030	0,5%
Total				105	16	3.229	31%	9.415	1,5%
Hugo Conti 101	Em Obras	Jardins	-	154	5	1.277	0%	-	-2,4%
Rincão 51	Em Obras	Bela Vista	-	86	4	539	0%	-	-0,9%
Total				120	9	1.816	-	-	-1,9%
Total Imóveis				131	136	30.387	66%	2.436	5,0%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	mai/22			6.775			10%
Consolidado						37.162		2.436	5,8%

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

IMÓVEIS POR REGIÃO



29
Imóveis em Operação

2
Imóveis em Obra

ATIBAIA 32



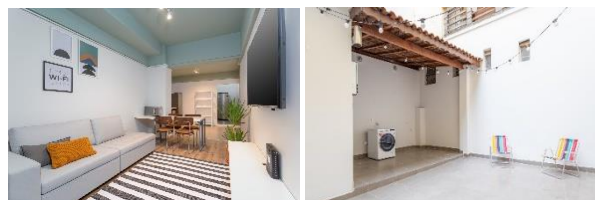
COMODORO 53



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](#).