



Yuca Fundo de Investimento Imobiliário

YUFI11

Dezembro 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.

Comentários do time Yuca

O cenário econômico nacional no mês de dezembro seguiu marcado pela tensão política interna devido à divergências nas aprovações de propostas governamentais, a retomada das atividades econômicas ainda no radar devido à COVID-19 e inflação, que vêm se agravando nos últimos meses.

O avanço de 0,73% na inflação (IPCA) no mês de dezembro, fechando 2021 com uma alta de 10,06%, maior taxa acumulada desde 2015. O BACEN, que já segue com uma forte atuação na política monetária, é ainda mais pressionado pois a inflação extrapolou o teto anual de 5,25%. O resultado de 2021 foi impactado principalmente pelo grupo de transportes, habitação e alimentação.

Em 08 de dezembro o COPOM decidiu subir a SELIC para 9,25% a.a., maior patamar desde 2017. No último Boletim Focus divulgado pelo BACEN no ano, é apontada uma expectativa de 2022 para a meta SELIC de 11,50%, uma taxa de câmbio do Real-Dólar de R\$ 5,60 e 5,03% 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 o menor índice contaminação e óbitos desde o início da pandemia. A vacinação segue em bom ritmo, especialmente em São Paulo, que ao final de dezembro/21 liberou a dose de reforço para grupos mais jovens e a primeira dose para crianças. Hoje rumo a 96,5% da população adulta com o esquema vacinal completo na capital. Referente à contaminação, no mês de dezembro as preocupações com as novas variantes se mantêm e ao final de 2021 muitos casos foram registrados, muito em decorrência das festas de final de ano.

Para a Yuca, seguimos com um ótimo resultado líquido decorrente das receitas imobiliárias no mês e das receitas dos certificados de recebíveis imobiliários, que foram recorde desde o início da operação do fundo, apresentando uma maturidade esperada das unidades recém estabilizadas e com uma 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 93% dos apartamentos estabilizados.

Fechamos 2021 com 96,3% dos apartamentos em operação e com o Patrimônio Líquido alocado em um total de R\$ 30,5 milhões em ativos imobiliários, 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



93%
Ocupação
Média*



R\$ 7.559
Valor médio de custo
de aquisição/m²



R\$ 2.093
Pacote Médio



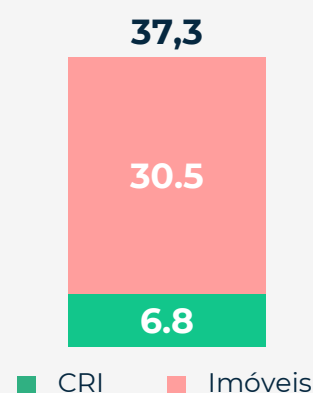
R\$ 63
Receita/m²**

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	jul./21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Receita com aluguel	186.365	181.415	230.468	230.700	224.607	271.120
Descontos concedidos	(2.415)	-	-	-	-	-
Despesas de Condomínio e IPTU	(65.501)	(65.485)	(74.780)	(72.373)	(67.134)	(62.444)
Resultado líquido de propriedades para investimento	118.449	115.930	155.688	158.327	157.473	208.675
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	52.992	59.347	56.687	58.366	65.550	81.084
Resultado líquido de ativos imobiliária	52.992	58.057	56.687	58.366	65.550	81.084
Outros ativos financeiros	1.775	1.634	1.633	2.035	1.877	3.473
Despesas Administrativas	(21.020)	(49.323)	(33.990)	(40.576)	(40.275)	(243.543)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	-	-	-	-
Ajuste para distribuição do resultado	2.567	(1.717)	5.824	667	293	96.177
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	154.764	124.581	185.841	178.820	184.918	145.866
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	0,39	0,32	0,47	0,45	0,47	0,37

Resultado Realizado (dez/21)	Total	R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado
Cálculo de Dividendos	138.683	0,35	0,37%	4,43%

Neste mês, apresentamos um recorde em receitas com aluguel e nos certificados de recebíveis imóveis, com uma variação de 21,4% frente ao mês anterior. Em decorrência do pagamento de despesas não recorrentes, derivadas de custas retroativas e de fechamento anual, tivemos impacto no lucro de caixa ajustado ficando em R\$ 145.866, representando um lucro de R\$ 0,37 por cota. Desconsiderando tais valores, o lucro no período ficaria próximo de R\$ 250.000, com 0,62 por cota e 7,42% de Div. Yield anualizado, o que mostra um ótimo resultado operacional com uma maturidade no fluxo de caixa, mantendo a constância com a receita de aluguel no mês. As despesas administrativas não recorrentes devem ser estabilizadas no início do ano de 2022 e buscamos manter tal constância nas receitas.

A receita bruta incorrida em dezembro/21, reflete o pagamento feito por 130 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 2,65% de taxa de inadimplência dos Yukers, os quais já foram notificados para pagamento ou acordo.

O valor total calculado para distribuição foi de R\$ 138.572 (R\$ 0,35/cota), o que representa 0,37% a.m. e 4,43% anualizado. Na data de distribuição dos dividendos parte das receitas mensais ainda não haviam sido identificadas, levando à uma distribuição de R\$ 80.763* (R\$ 0,20/cota), representando um dividend yield de 0,21% no mês. A diferença entre o calculado e o distribuído (R\$ 57.8 mil no total e R\$ 0,15 por cota) será somada à distribuição do próximo mês.

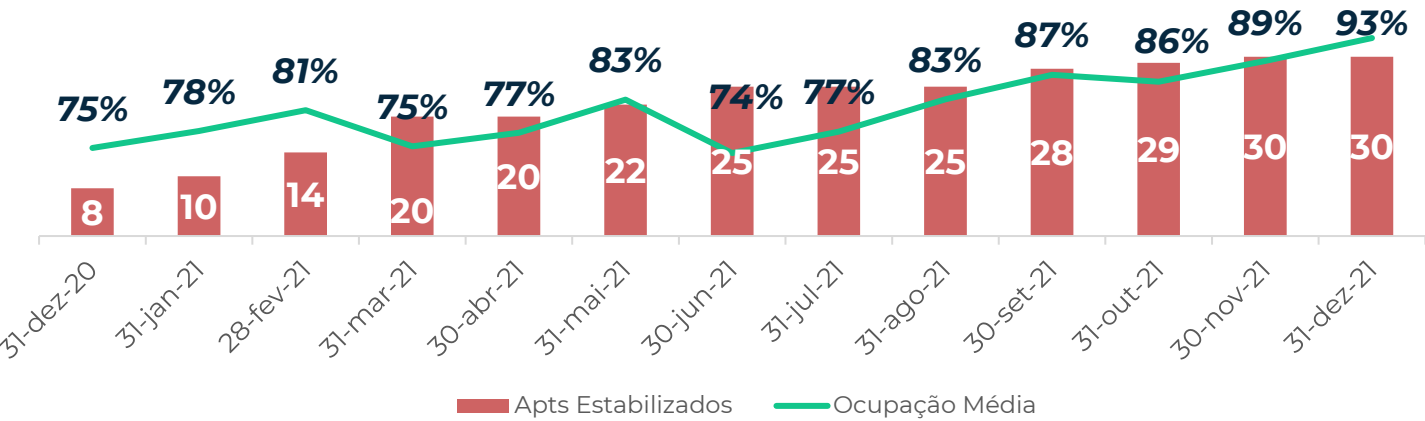
Balanço Patrimonial

Carteira do Fundo	dez/21
Ativos Imobiliários	30.483
Fundo de Investimento de Renda Fixa	455
Certificado de Recebíveis Imobiliários	6.794
Caixa	6
Outros	48
Total de Ativos	37.786
Rendimentos a Distribuir	81
Outros	156
Ajuste Compensação de Cotas	0
Total de Passivos	237
Patrimônio Líquido	37.549

* 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

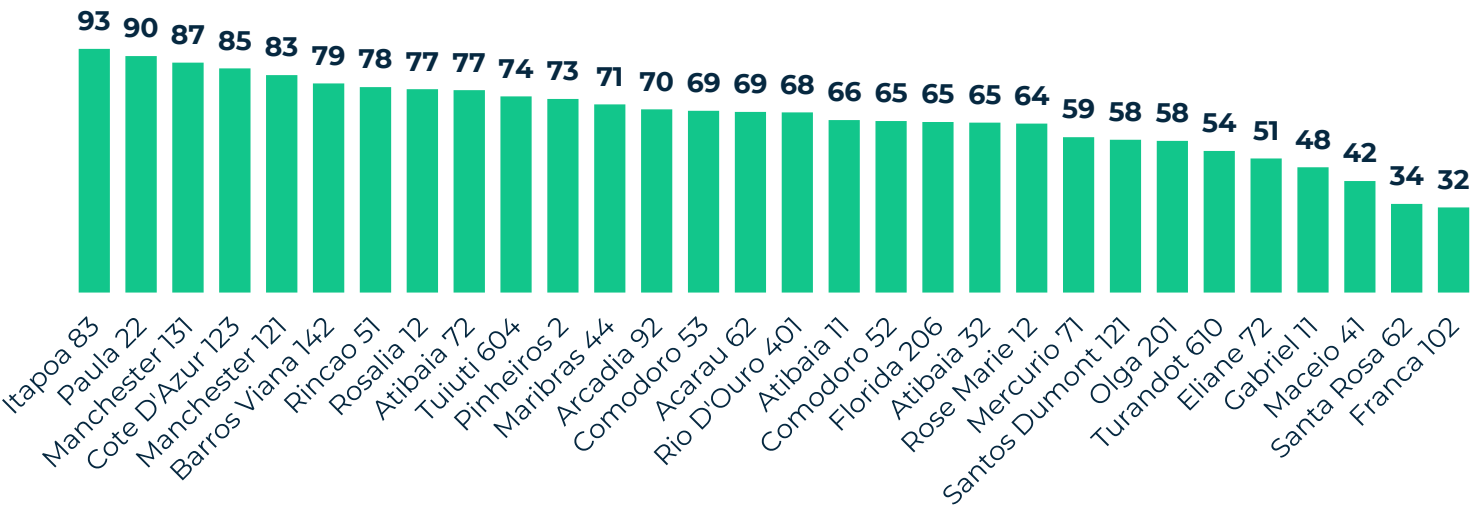
Evolução da Ocupação

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



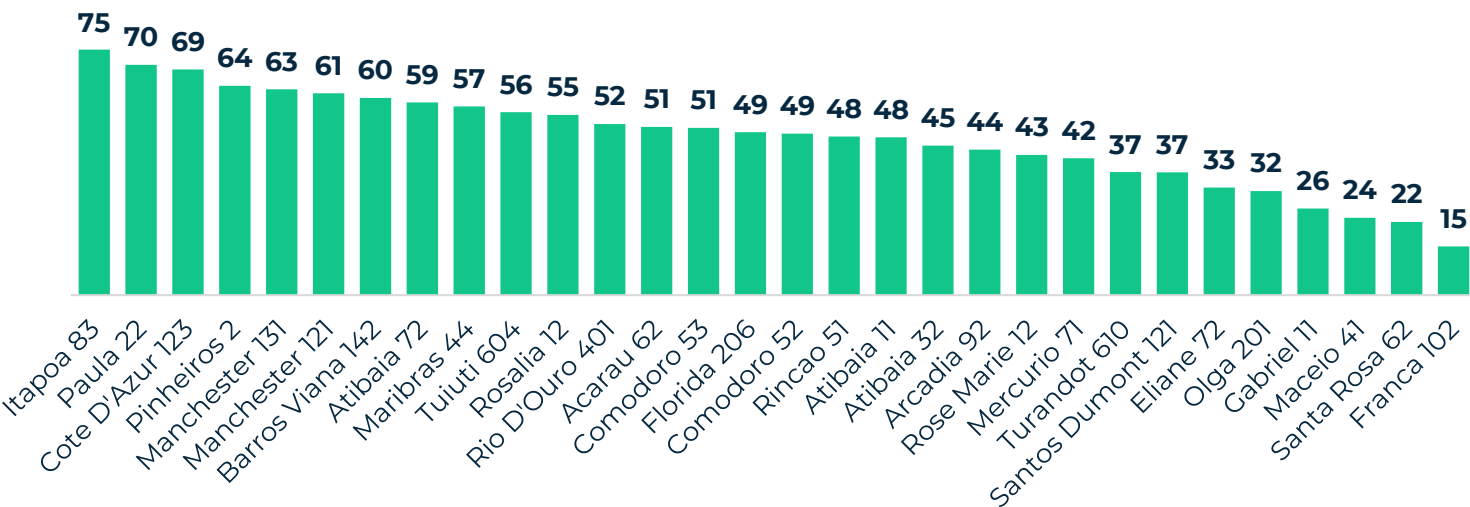
Receita Recorrente / m²

No mês de novembro, a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio composto pelas unidades Estabilizadas foi de R\$65/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\$46/m².



Ficha técnica dos imóveis – dezembro/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	862	100%	2.315	11,2%
Paula 22	Estabilizado	Pinheiros	jun/21	106	4	898	100%	2.380	9,9%
Itapoa 83	Estabilizado	Itaim Bibi	jun/21	103	4	953	100%	2.383	9,7%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	839	100%	1.979	9,1%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	761	100%	1.914	8,9%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.258	100%	2.287	8,7%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.023	100%	2.543	8,7%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.157	100%	2.300	8,6%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	678	100%	1.800	8,6%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.032	100%	2.453	8,6%
Rincao 51	Estabilizado	Bela Vista	ago/21	86	4	581	100%	1.677	8,6%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	780	100%	1.858	8,5%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.042	100%	2.310	8,2%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	936	100%	2.123	8,1%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	653	100%	1.900	8,0%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.297	100%	2.146	7,9%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	964	100%	1.923	7,7%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.281	100%	2.088	7,5%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	943	100%	2.530	7,3%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	622	75%	1.810	7,3%
Arcadia 92	Estabilizado	Bela Vista	fev/21	191	6	1.446	100%	2.181	7,0%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.201	100%	2.043	6,9%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.237	80%	2.123	6,4%
Santos Dumont 121	Estabilizado	Bela Vista	jul/21	100	4	705	75%	1.907	6,3%
Eliane 72	Estabilizado	Aclimação	jun/21	110	4	724	75%	1.817	6,0%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	527	75%	1.476	5,6%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.159	80%	2.627	5,2%
Maceio 41	Estabilizado	Consolação	fev/20	154	4	849	100%	2.200	5,1%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.506	83%	1.933	4,0%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.291	60%	1.776	2,2%
Total Estabilizados				129	131	29.206	93%	2.093	7,4%
Hugo Conti 101	Em Obras	Jardins	-	154	5	1.277	0%	-	-3,7%
Total Imóveis				130	136	30.483	90%	2.093	6,9%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	mai/22			6.794			10%
Consolidado						37.277		2.093	7,4%

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

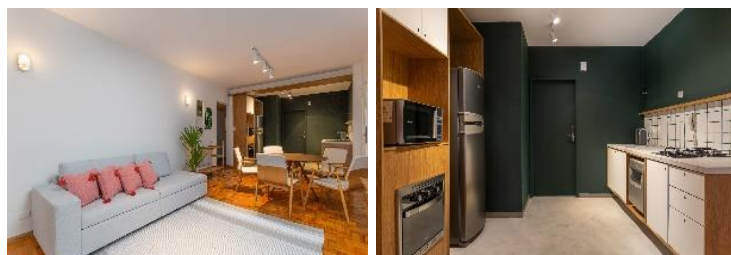
ATIBAIA 32



MACEIÓ 41



RIO D'OURO 401

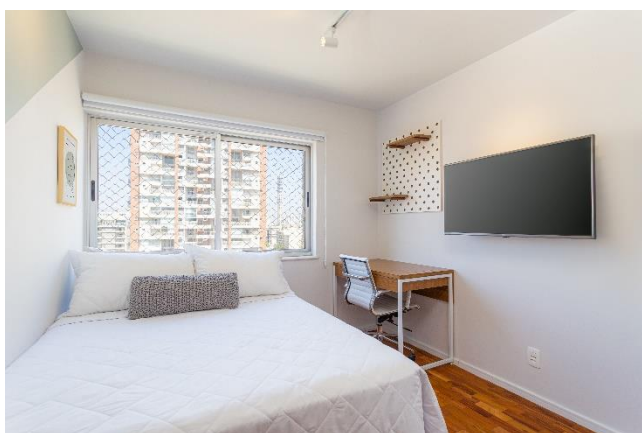


PINHEIROS 2



Imóveis Notáveis

Manchester 131



Tour Yuca 360°



Área total de 90 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em dezembro/2020



Yield de 8,97% a.a.



Receita de 88 R\$/m²

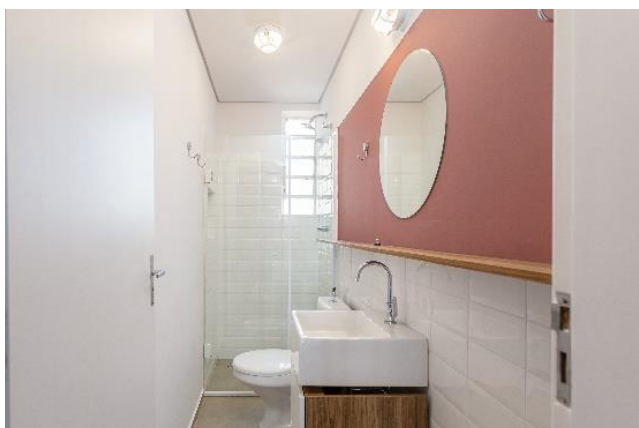
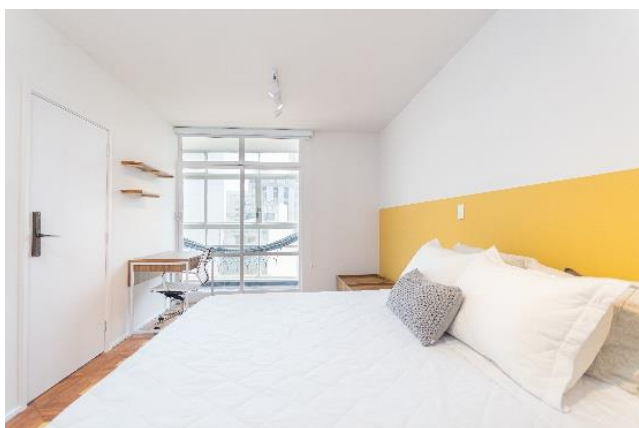


R. Bartolomeu Feio, 66



Imóveis Notáveis

Mercúrio 71



Tour Yuca 360°



Área total de 160 m²



Compartilhado com até 5 pessoas



Estabilizado em dezembro/2020



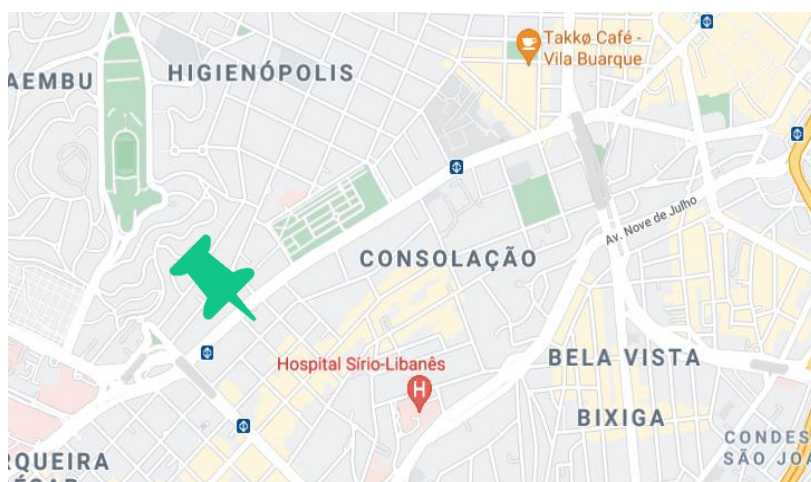
Yield de 9,70% a.a.



Receita de 85 R\$/m²



R. Guilherme Barbosa de Melo, 84



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**

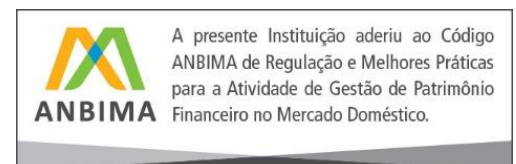
*Construir
comunidades
inclusivas
juntos*

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](#).