



Yuca Fundo de Investimento Imobiliário

YUFI11

Janeiro 2023
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 inicia o ano marcado pelas expectativas de números macroeconômicos, movimentações executivas pós eleição, a inflação e a manutenção da taxa básica de juros.

Em Janeiro, o IPCA subiu 0,53%, quarta alta seguida após sequência de três meses de deflação, a inflação acumulada em doze meses é de 5,77% e o mercado eleva a projeção da inflação em 2023 para 5,9%, acima da meta planejada pelo BACEN, pressionando ainda mais o órgão a utilizar as ferramentas de controle monetário. A inflação no mês foi diretamente impactada pelas altas nos preços de Alimentação e Bebida.

A SELIC inicia o ano em 13,75%, não tendo reajustes desde ago/22., o Real-Dólar tem uma projeção para 2023 de R\$ 5,25 e a expectativa de crescimento do PIB em 2023 de 0,28%, de acordo com o Boletim Focus do BACEN. 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 a partir da análise de arrecadação, incertezas com as ações políticas dos novos eleitos e a variação no custo de bens de consumo.

De acordo com as previsões para 2023, a expectativa do mercado financeiro no Brasil é que a economia cresça próximo das expectativas de mercado, apesar da taxa de juros prevista para se manter alta. Além disso, existem esperanças de que os investimentos do governo possam ajudar a estimular a economia. No entanto, devido às incertezas econômicas globais e às mudanças políticas, os investidores devem estar atentos às mudanças nos mercados financeiros em 2023 para tomar decisões de investimento informadas. Com a entrada de novos players no mercado imobiliário, como foi a Yuca em 2020, eleva-se a oferta de unidades sofisticadas e com qualidade no mercado, apresentando o aluguel como uma ótima opção frente a necessidade da compra da casa própria ou financiamento.

Para a Yuca, iniciamos 2023 com um bom retorno líquido decorrente das receitas imobiliárias, que seguem apresentando bons resultados desde o início da operação do fundo. Tivemos uma pequena queda na ocupação das unidades vencimento dos contratos anuais, que estamos recuperando regularmente. Seguimos com os processos de desinvestimentos em algumas unidades de nosso portfólio (Maceió em Novembro e Arcádia em Dezembro), que foram retirados do relatório e serão realocados nos novos investimentos do fundo. Ademais, seguimos direcionados nas novas operações das SPEs, que foram criadas e geridas pela própria Yuca, em parceria com outros investidores imobiliários, com foco em edifícios inteiros e gestão de unidades individuais, diversificando o modelo de coliving das unidades que compunham o portfólio inicial do FII.

Destaques da Operação



86%
Ocupação
Média*



R\$ 8.669
Valor médio da
unidade/m²



R\$ 2.280
Pacote Médio



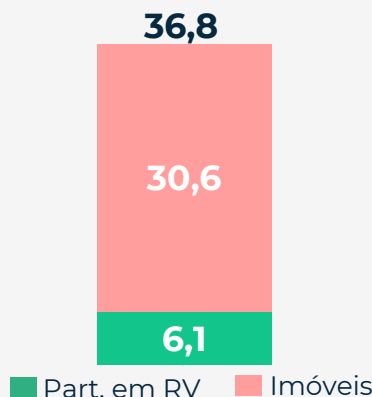
R\$ 65
Receita/m²**

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	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Receita com aluguel	245.883	278.200	235.837	228.261	263.814	251.622
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	-
Lucro/Prejuízo com transações de venda de imóvel	-	-	270.000	2.535	(141.999)	-
Despesas de Condomínio e IPTU	(92.793)	(69.747)	(80.834)	(88.252)	(81.691)	(72.082)
Resultado líquido de propriedades para investimento	153.091	208.453	425.003	142.543	40.124	179.539
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	125.921	48.571	-	-	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliária	110.800	46.061	-	-	-	-
Outros ativos financeiros	78.985	60.136	43.791	45.254	56.129	55.034
Despesas Administrativas	(90.054)	(139.793)	(382.221)	(172.420)	(28.484)	(65.019)
Ajuste de compensação de cotas	-	-	(32.442)	32.442	-	-
Ajuste para distribuição do resultado	15.327	(57.247)	(97.575)	142.648	101.656	(8.980)
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	268.148	117.610	(43.445)	190.468	169.425	160.574
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	0,68	0,30	0,30	0,39	0,34	0,33

Resultado Realizado - a distribuir (janeiro/23)	Total	R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado
Distribuição de Dividendos	153.477	0,31	0,30%	3,61%

Iniciamos o ano buscando uma recuperação na vacância do portfólio, impactada pelo vencimento dos contratos com os inquilinos mais antigos e fluxo de desinvestimentos nas unidades do Arcadia e Maceió. Apesar disso, tivemos um bom ritmo de receitas, além do ótimo fluxo referente às receitas com RF, representados como “outros ativos financeiros” e estamos alocando capital nas novas SPEs, que seguem em desenvolvimento, portanto não refletem retorno, apesar de já estarem constando na carteira do fundo. Tivemos um aumento com despesas administrativas, que foram utilizadas no presente mês para as custas de auditoria e laudos de avaliação de final de ano.

Em janeiro a distribuição total foi de R\$ 153.477 representando R\$ 0,31 por cota do YUFI11 e 0,30% a.m. de DY (3,61% a.a.). Tal valor ainda foi impactado por 1,70% de taxa de inadimplência dos Yukers, os quais já foram notificados para pagamento ou acordo.

Nos últimos meses, seguimos ajustamos as posições nas SPEs que o FII possui participação, agregando novas unidades à lista de imóveis, que serão incorporadas aos poucos na carteira. Tais investimentos foram destinados à aquisição de participação em 4 edifícios nos quais faremos retrofit, com um investimento total de R\$ 59,6 milhões somando aquisição, reforma e mobília. Atuamos com uma operação parcial nestas unidades, com um prédio em pleno funcionamento e os três restantes em obras

Balanço Patrimonial

Carteira do Fundo	jan/23
Ativos Imobiliários	30.636
Fundo de Investimento de Renda Fixa	6.157
Participações Renda Variável	6.120
Caixa	44
Outros	8.376
Total de Ativos	51.332
Rendimentos a Distribuir	153
Outros	147
Total de Passivos	300
Patrimônio Líquido	51.032

* 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

Novos Empreendimentos – Em operação

Yuca Maranta

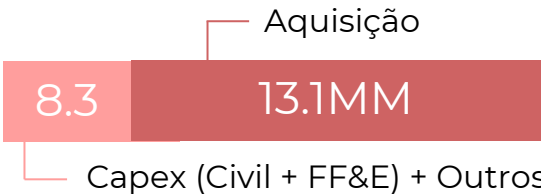
RETROFIT

37

unidades residenciais
com média de 38m²
em Pinheiros

Investimento Total

21.4MM



QUADRO RESUMO

Qtd Aptos.	Contratos assinados	Disponíveis no site	Checkouts	Visualiz. (30 dias)	Conversão
39	19	9	21	22.635	10%

Tipo	Area m2	Locadas	Aluguel Médio
1D	31	9	3.985
2D	45	10	4.958
Total do empreendimento	730	19	85.453

Dados operacionais

NOI	75.049
Valor Aquisição	13.130.000
Data da Aquisição	mai-22
Yield On Cost a.m.	0,45%
Resultado proporcional YUFI (50%)	29.657

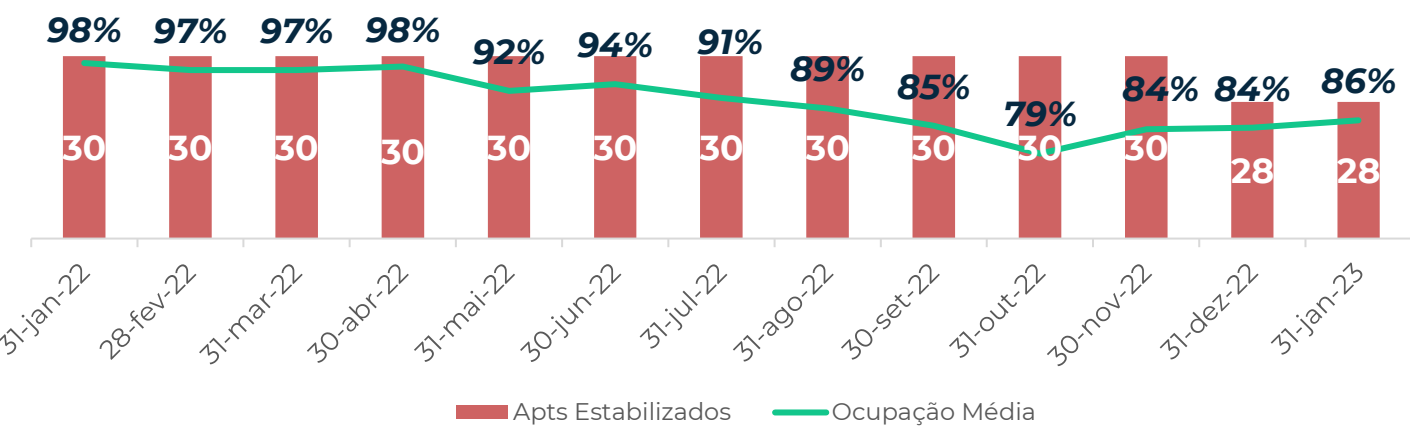
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO MENSAL

Receita de Aluguel	76.702
(-) Descontos	-
(+) Multa de Rescisão	-
(+) Repasse	6.656
Receita de Aluguel Líquida	83.358
(-) Condomínio	-
(-) Iptu	-
(-) Energia	(4.977)
(-) Água	(3.332)
NOI Margin	75.049
(-) Taxas Yuca	(6.206)
(-) Corretagem aluguel	(9.528)
Resultado Líquido	59.314



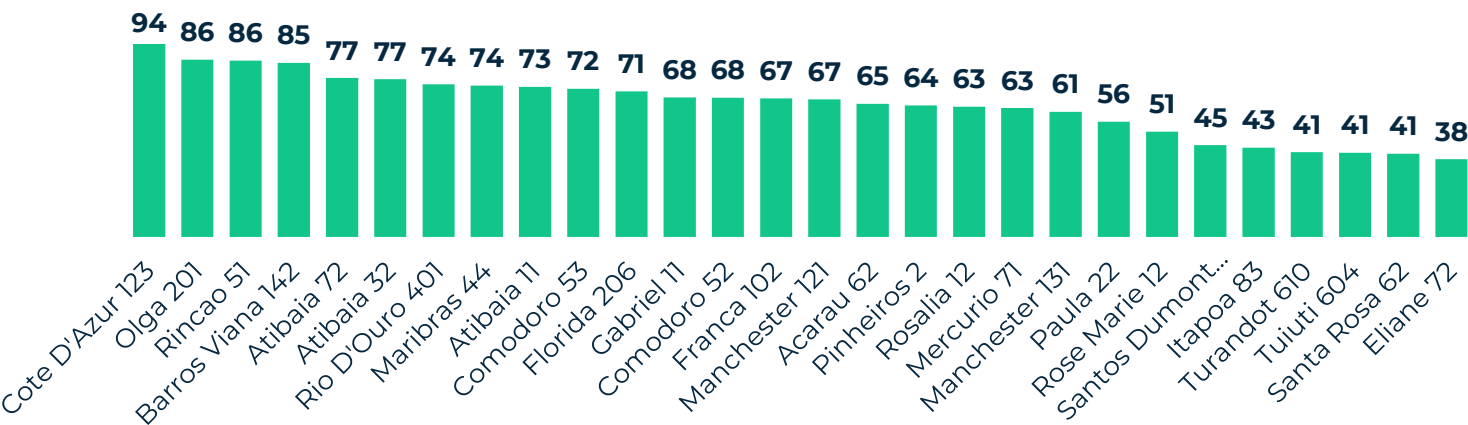
Evolução da Ocupação

Ocupação média do portfólio constituído pelos 28 imóveis com status de *estabilizado* detalhados na página seguinte.



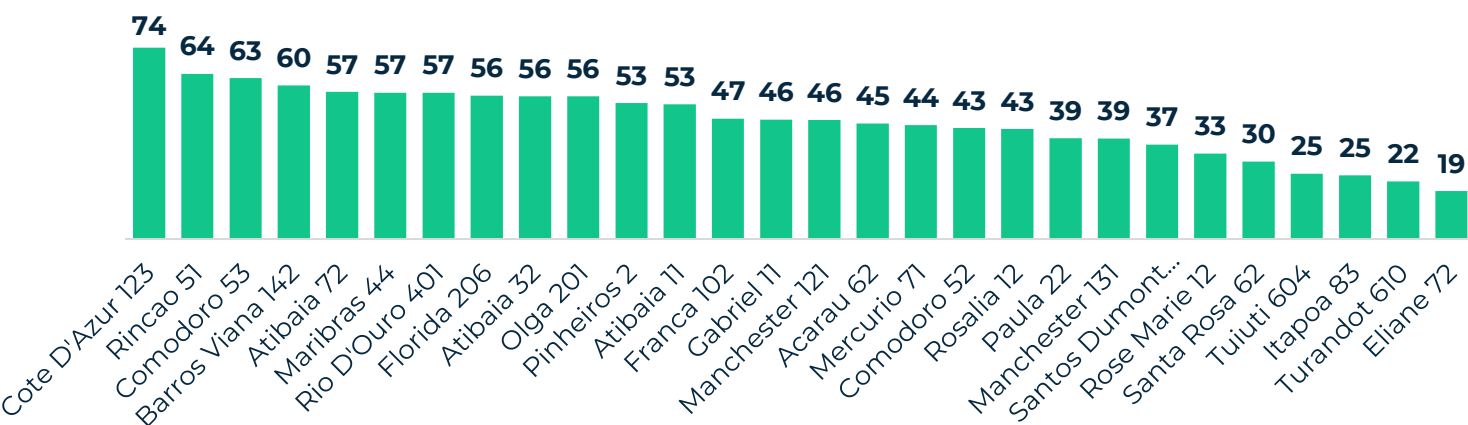
Receita Recorrente / m²

No mês de março, 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\$47/m².



Ficha técnica dos imóveis – janeiro/23

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Rincao 51	Estabilizado	Bela Vista	ago/21	86	4	430	100%	1.848	15,4%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.170	100%	2.568	9,3%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.120	100%	2.378	8,9%
Florida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	670	100%	2.211	8,8%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.290	100%	2.362	8,5%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	991	100%	2.187	8,4%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.160	100%	2.228	8,3%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	955	100%	2.753	7,9%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.150	80%	2.467	7,9%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.390	100%	2.121	7,6%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.385	100%	2.727	7,6%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.010	100%	2.411	7,4%
Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.270	100%	2.199	7,2%
Mercurio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.570	100%	2.512	6,8%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.583	100%	2.274	6,1%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	1.340	75%	2.689	6,0%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	840	75%	2.014	6,0%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	1.010	80%	2.135	5,8%
Rosalia 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.210	75%	2.694	5,7%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	960	100%	1.923	5,3%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	880	75%	1.828	4,8%
Santa Rosa 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	937	75%	1.637	4,3%
Santos Dumont 121	Estabilizado	Bela Vista	jul/21	100	4	1.086	50%	2.239	4,1%
Paula 22	Estabilizado	Pinheiros	jun/21	106	4	1.240	75%	2.511	4,0%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	900	75%	2.147	3,9%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	990	50%	2.551	2,7%
Itapoa 83	Estabilizado	Itaim Bibi	jun/21	103	4	1.160	50%	2.237	2,6%
Eliane 72	Estabilizado	Aclimação	jun/21	110	4	940	50%	1.996	2,6%
Total Imóveis				126	121	30.636	86%	2.280	6,4%
RV SPE X Rashid Millad	Em estabilização	Pinheiros	ago/22	2120	37	3.749	-	-	9,0%
RV SPE IX Augusta Tietê	Em obras	Consolação	out/22	2532	16	2.371	-	-	9,0%
Consolidado						36.756		2.280	6,9%

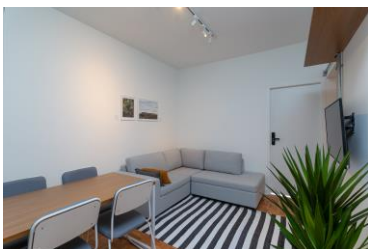
Imóveis estabilizados: com mais de 90 dias de operação; imóveis operacionais: com menos de 90 dias de operação.

Imóveis Coliving por região



28
Imóveis em
Operação

ATIBAIA 32



SANTA ROSA 62



RIO D'OURO 401

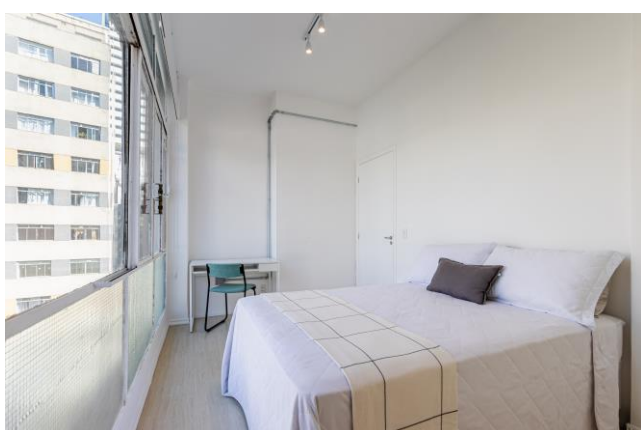
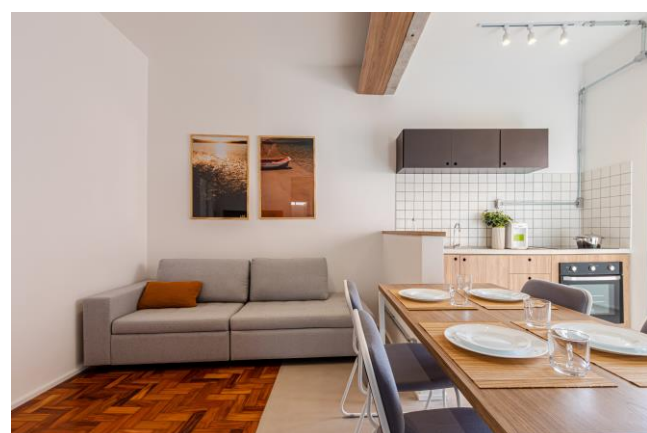


PINHEIROS 2



Imóveis Coliving Notáveis

Rincão 51



Tour Yuca 360°



Área total de 86 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em agosto/2021



Yield de 15,4% a.a.



Receita de 86 R\$/m²

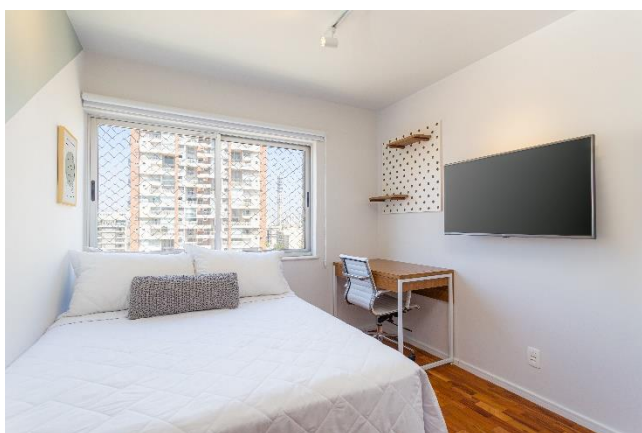


Rua Una, 56



Imóveis Coliving Notáveis

Cote D'Azur 123



Tour Yuca 360°



Área total de 93 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em fevereiro/2021



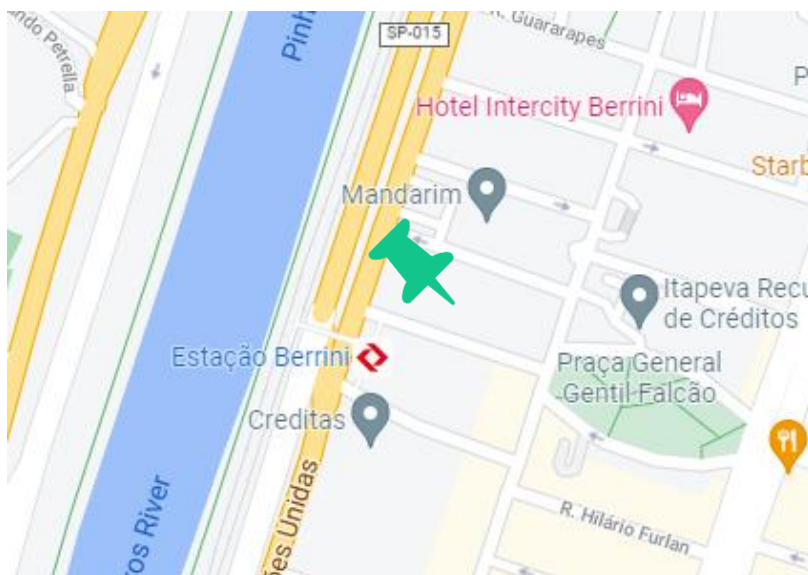
Yield de 8,39% a.a.



Receita de 94 R\$/m²



R. Guilherme Barbosa de Melo, 84



Novos Empreendimentos – Em desenvolvimento

Augusta Park

RETROFIT

57

unidades
residenciais
com média de
32m² em
Cerqueira César

Abr
23

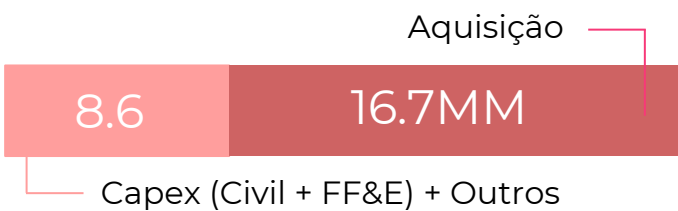
previsão de
início da
operação com
50% das unidades
pré locadas

93%

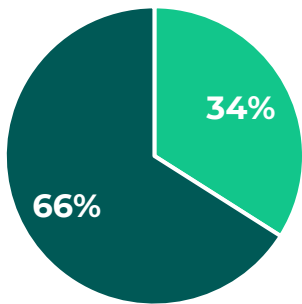
ocupação
estabilizada
no long stay

Investimento Total

25.3MM



Evolução das Obras

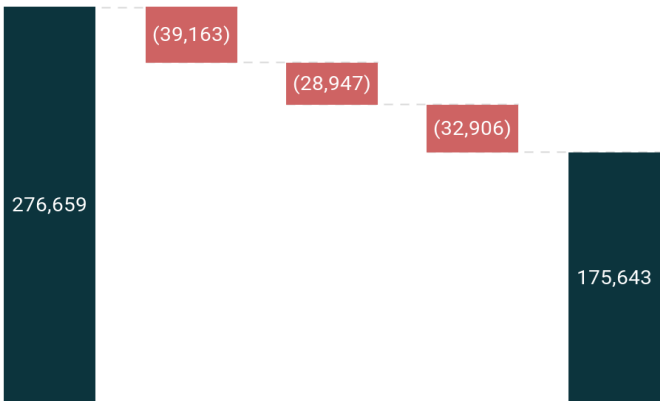


Concluído Restante



NOI Margin

63%



Milestones

Acquisition		May-22
Construction	8	Jan-23
Stabilization	5	Jun-23
Disposition	11	May-24

Novos Empreendimentos – Em desenvolvimento

Augusta x Tietê

RETROFIT

27

unidades
residenciais
com média de
40m² nos
Jardins

Jun
23

previsão de
início da
operação com
50% das unidades
pré locadas

93%

ocupação
estabilizada
no long stay

Investimento Total

12.9MM

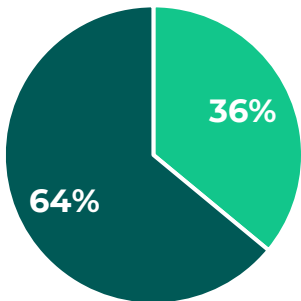
Aquisição

6.7

6.2MM

Capex (Civil + FF&E) + Outros

Evolução das Obras

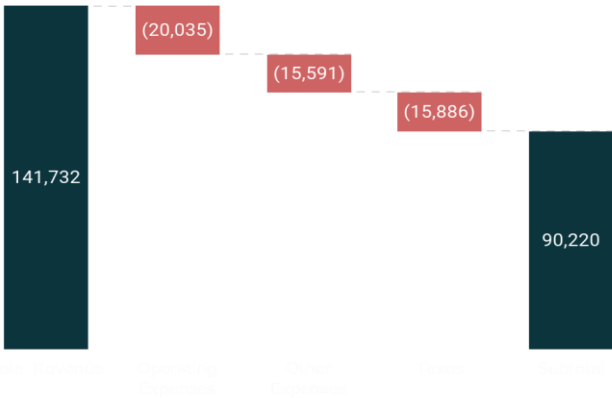


Concluído Restante



NOI Margin

64%



Milestones

Acquisition		May-22
Construction	9	Feb-23
Stabilization	5	Jul-23
Disposition	10	May-24

Novos Empreendimentos – Em desenvolvimento

VM Connection

CRI DESENVOLVIMENTO

21

**unidades
residenciais**
com média de
50m² na Vila
Madalena

Out
22

**previsão de
início da
operação** com
50% das unidades
pré locadas

93%

**ocupação
estabilizada**
no long stay

Investimento Total

12.7MM

Aquisição

1.7

11.0MM

Capex (Civil + FF&E) + Outros

Holding Period
24 meses



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.

Em 2022, a Yuca finalizou sua segunda captação do FII para a composição do novo portfólio de imóveis focados em *Full Buildings*.

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](#).