



Yuca Fundo de Investimento Imobiliário

YUFI11

Abril 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 mercado imobiliário teve um bom desempenho em abril de 2023, seguindo a tendência do mês anterior. Mais uma vez, o aumento mensal dos aluguéis superou a variação de preço médio dos imóveis (FipeZap), subindo pelo oitavo mês consecutivo em 1,36%. De acordo com a Abrainc, no acumulado de 12 meses, as vendas de imóveis novos cresceram 8,7%, e as entregas de novas unidades também aumentaram 11,7% no mesmo período. Essa alta na demanda indica perspectivas positivas para 2023, apesar do aumento dos preços e da limitação da oferta de crédito, que podem ser obstáculos.

O cenário socioeconômico nacional continua marcado pelas expectativas de indicadores macroeconômicos, movimentações executivas pós-eleição, inflação e manutenção da taxa básica de juros. A inflação (IPCA) subiu ligeiramente no mês para 0,61%, se comparado com a alta registrada em março, que foi de 0,71%, demonstrando uma consistência na queda do índice, que acumula um total de 4,18% nos últimos 12 meses. A SELIC segue conforme expectativas dos analistas em 13,75%, sem alterações desde ago/22. Para o câmbio do dólar, neste ano, a expectativa em 2023 é de R\$ 5,20. A expectativa de crescimento do PIB em 2023 é de 1,0%, de acordo com a sistematização do Boletim Focus do BACEN. Essas variações influenciam as decisões dos consumidores e têm um impacto direto nas operações imobiliárias vinculadas a esses índices.

Conforme as previsões para 2023, o mercado financeiro brasileiro espera que a economia cresça próximo das expectativas, apesar da previsão de manutenção da taxa de juros em níveis elevados. Além disso, há esperanças de que os investimentos do governo possam impulsionar a economia. No entanto, devido às incertezas econômicas globais e às mudanças políticas, os investidores devem estar atentos às flutuações nos mercados financeiros em 2023 para tomar decisões de investimento informadas. Com a entrada de novos players no mercado imobiliário, como a Yuca em 2020, há um aumento na oferta de unidades sofisticadas e de qualidade no mercado, apresentando o aluguel como uma excelente opção diante da necessidade de compra da casa própria ou financiamento.

Para a Yuca, continuamos em 2023 com um bom retorno líquido proveniente das receitas imobiliárias, que têm apresentado bons resultados desde o início da operação do fundo. Houve uma melhora significativa na ocupação das unidades após o vencimento dos contratos anuais, os quais estamos regularmente recuperando. Neste mês, as unidades do VM Connection, que foram ativadas como imóveis no portfólio em março, continuam registrando boas receitas, melhorando o retorno da carteira. Prosseguimos com os processos de desinvestimento em algumas unidades de nosso portfólio e estamos focados nas novas operações das SPes, que foram criadas e são geridas pela própria Yuca, em parceria com outros investidores imobiliários, com foco em edifícios inteiros e na gestão de unidades individuais, diversificando o modelo de coliving das unidades que compunham o portfólio inicial do FII.

Destaques da Operação



89%
Ocupação
Média*



R\$ 9.362
Valor médio da
unidade/m²



R\$ 3.104
Pacote Médio



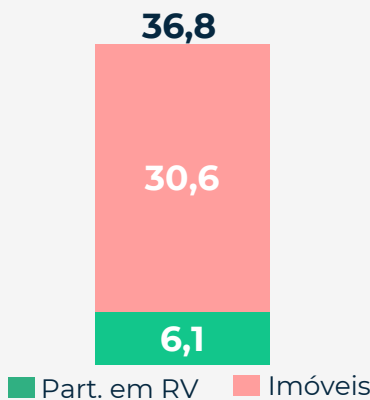
R\$ 72
Receita/m²**

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	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Receita com aluguel	228.261	263.814	251.622	109.782	501.564	316.329
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	-
Lucro/Prejuízo com transações de venda de imóvel	2.535	(141.999)	-	-	-	-
Despesas de Condomínio e IPTU	(88.252)	(81.691)	(72.082)	(93.029)	(74.468)	(78.995)
Resultado líquido de propriedades para investimento	142.543	40.124	179.539	16.753	427.097	237.334
Resultado líquido de ativos imobiliária	-	-	-	-	-	-
Outros ativos financeiros	45.254	56.129	55.034	44.777	56.933	44.569
Despesas Administrativas	(172.420)	(28.484)	(65.019)	(23.026)	(171.449)	(209.921)
Ajuste de compensação de cotas	32.442	-	-	-	629.153	-
Ajuste para distribuição do resultado	142.648	101.656	(8.980)	(19.459)	(963.252)	(3.556)
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período	190.468	169.425	160.574	19.045	(21.519)	68.425
Lucro/prejuízo caixa ajustado do período por cota	0,39	0,34	0,33	0,04	(0,04)	0,14

Resultado Realizado - a distribuir (abril/23)	Total	R\$/Cota	Div Yield	DY Anualizado
Distribuição de Dividendos	69.372	0,14	0,14%	1,63%

Em abril, tivemos um ligeiro aumento na taxa de vacância do portfólio, impactada pelo vencimento dos contratos com os inquilinos mais antigos, mas continuamos com uma ótima projeção de long stay, principalmente nas unidades do VM Connection. No mês, voltamos à normalidade no fluxo de aluguéis, que tinha sido afetado anteriormente por uma divergência nas datas de identificação. Esse valor ainda foi impactado pela taxa de inadimplência dos Yukers, que alcançou 1,03%. Esses inquilinos já foram notificados para pagamento ou acordo.

Em abril, distribuímos um total de R\$ 69.372, o que representa um valor de R\$ 0,14 por cota. Esse valor sofreu um impacto principalmente das despesas administrativas, como taxas de gestão e corretagem das unidades, que se acumularam desde janeiro de 2023 e foram diluídas até julho, a fim de não prejudicar as distribuições no período.

Nos últimos meses, continuamos a ajustar as posições nos imóveis e SPEs em que o FII possui participação, adicionando novas unidades à lista de imóveis que serão gradualmente incorporadas à carteira. As 12 unidades do VM Connection, provenientes da liquidação do CRI em que tínhamos participação no passado, foram ativadas na carteira no último mês e já estão trazendo bons resultados para o fundo. Essas 12 unidades estão locadas individualmente, em uma estrutura de Studio, com uma média de 54,5 m².

Balanço Patrimonial

Carteira do Fundo	abr/23
Ativos Imobiliários	39.208
Fundo de Investimento de Renda Fixa	6.162
Participações Renda Variável	3.862
Caixa	320
Outros	707
Total de Ativos	50.259
Rendimentos a Distribuir	69
Outros	117
Total de Passivos	187
Patrimônio Líquido	50.072

* 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

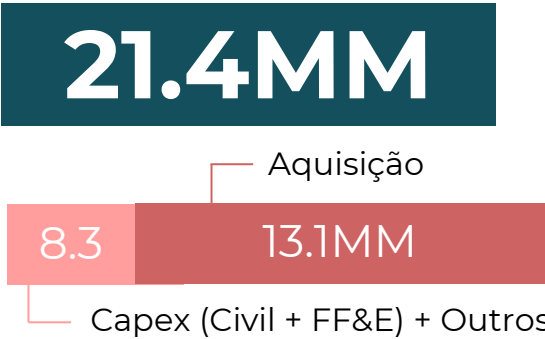
Yuca Maranta

RETROFIT

39

unidades residenciais
com média de 38m²
em Pinheiros

Investimento Total



QUADRO RESUMO					
Qtd Aptos.	Contratos assinados	Disponíveis no site	Checkouts	Visualiz. (30 dias)	Conversão
39	34	5	10	8490	10%

Tipo	Area m2	Locadas	Aluguel Médio
1D	31	15	4.370
2D	45	19	4.369
Total do empreendimento	1.321	34	148.564

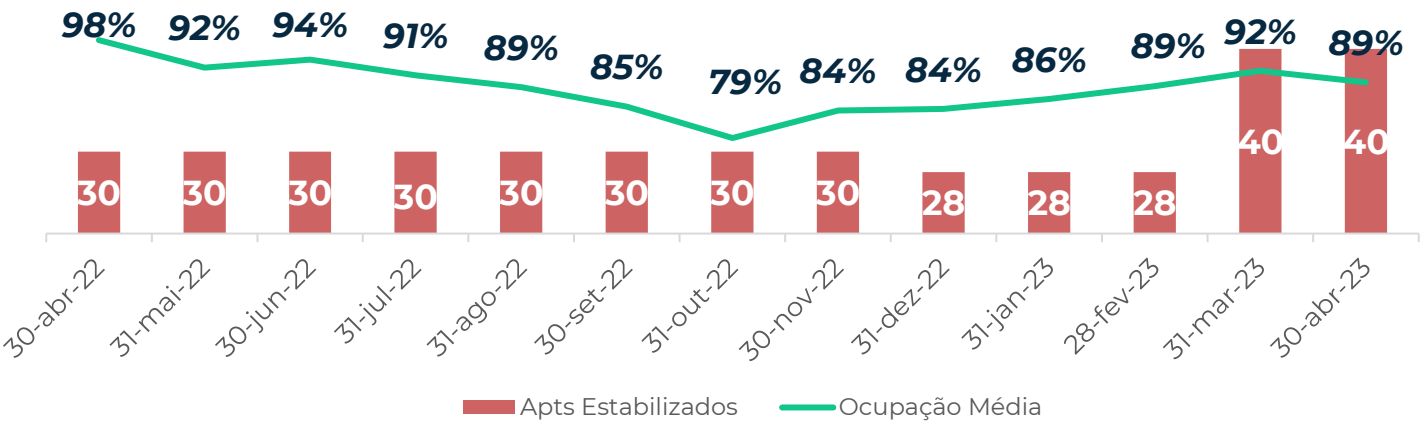
Dados operacionais	
NOI	96.618
Valor Aquisição	13.130.000
Data da Aquisição	mai-22
Yield On Cost a.m.	0,65%
Resultado proporcional YUFI (50%)	42.957

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO MENSAL	
Receita de Aluguel	132.141
(-) Descontos	(16.973)
(+) Multa de Rescisão	-
(+) Repasse	(243)
Receita de Aluguel Líquida	114.925
(-) Condomínio	(12.206)
(-) Iptu	(2.639)
(-) Energia	(3.463)
(-) Água	-
NOI Margin	96.618
(-) Taxas Yuca	(10.705)
(-) Corretagem aluguel	-
Resultado Líquido	85.913



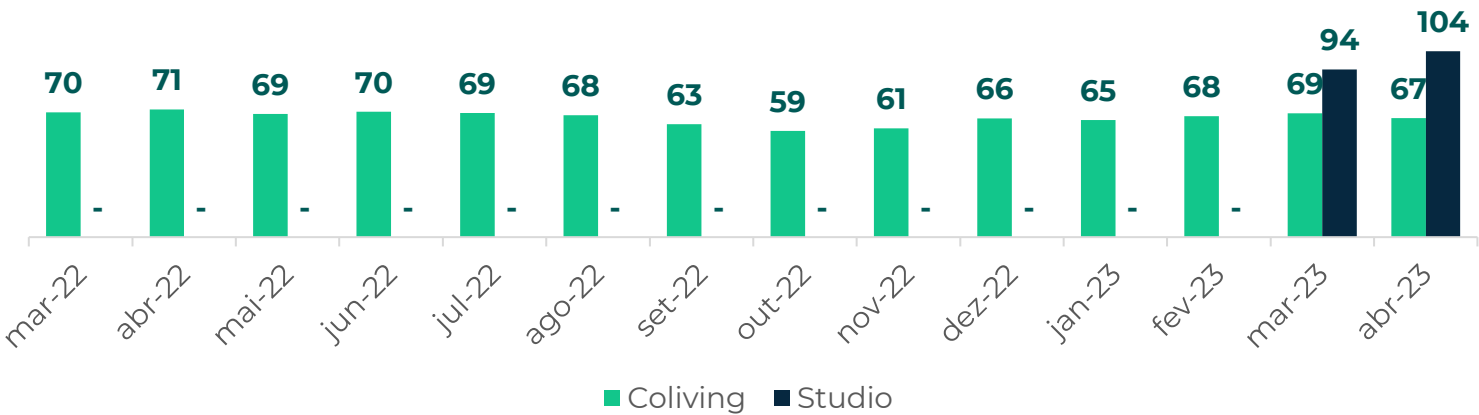
Evolução da Ocupação

Ocupação média do portfólio constituído pelos 40 imóveis com status de *estabilizado* detalhados na página seguinte.



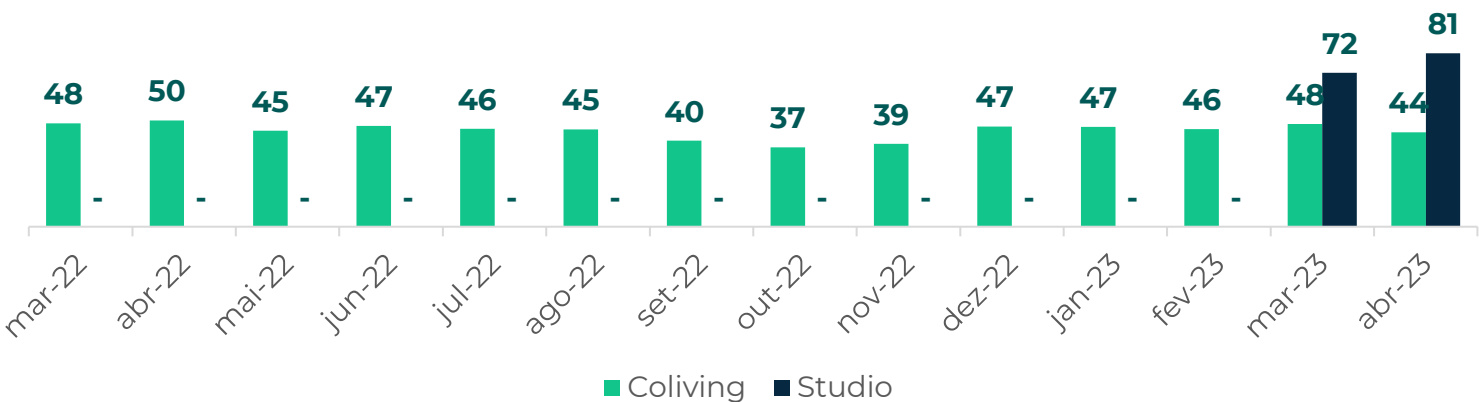
Receita Recorrente / m²

No mês a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio composto pelas unidades Estabilizadas foi de R\$72/m². Tivemos quatro 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\$50/m².





Ficha técnica dos imóveis – abril/23

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Valor Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Atual (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)
Vm Connection 85	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	37	1	483	100%	5.563	11,3%
Rincão 51	Estabilizado	Bela Vista	ago/21	86	4	600	100%	1.868	10,8%
Vm Connection 92	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	59	1	794	100%	7.940	9,9%
Vm Connection 44	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	42	1	544	100%	4.533	8,0%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.160	100%	2.254	7,9%
Gabriel Monteiro Da Silva 11	Estabilizado	Jardins	out/20	190	6	1.270	100%	2.143	7,9%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov/20	114	4	1.000	100%	2.224	7,8%
Acarau 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	95	4	960	100%	1.923	7,8%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.160	100%	2.192	7,8%
Alameda Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez/20	163	5	1.150	80%	1.845	7,7%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	880	100%	1.984	7,7%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	126	4	1.350	100%	2.578	7,5%
Vm Connection 94	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	42	1	544	100%	4.433	7,4%
Itapoã 83	Estabilizado	Itaim Bibi	jun/21	103	4	1.050	100%	2.357	7,4%
Olga 201	Estabilizado	Jardins	fev/21	158	5	1.380	100%	2.722	7,4%
Vm Connection 36	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	46	1	624	100%	4.715	7,2%
Paula 22	Estabilizado	Pinheiros	jun/21	106	4	1.280	100%	2.511	7,2%
Mercúrio 71	Estabilizado	Consolação	set/20	200	5	1.450	100%	2.713	7,1%
Vm Connection 82	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	59	1	794	100%	5.868	7,0%
Vm Connection 38	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	50	1	679	100%	5.206	6,9%
Flórida 206	Estabilizado	Brooklin	set/20	88	3	700	100%	2.165	6,9%
Vm Connection 41	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	67	1	901	100%	6.638	6,9%
Vm Connection 62	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	59	1	794	100%	5.768	6,7%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.100	100%	2.411	6,5%
Santa Rosa Brigadeiro 62	Estabilizado	Bela Vista	mar/21	110	4	930	100%	1.658	6,4%
Vm Connection 81	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	67	1	901	100%	6.424	6,4%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set/20	90	4	880	100%	2.036	6,3%
Eliane 72	Estabilizado	Aclimação	jun/21	110	4	880	75%	2.096	6,2%
Vm Connection 31	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	67	1	907	100%	6.174	6,1%
Maribras 44	Estabilizado	Bela Vista	out/20	160	5	1.290	80%	2.279	6,1%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set/20	146	5	1.100	100%	2.095	6,0%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez/20	145	5	1.160	100%	2.262	5,8%
Rio Douro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago/20	111	3	960	100%	2.661	5,3%
Vm Connection 52	Estabilizado	Vila Mariana	set/22	59	1	794	100%	-	5,2%
Turandot 610	Estabilizado	Vila Mariana	mar/21	101	4	1.000	75%	2.551	4,8%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul/20	134	5	1.400	80%	2.190	4,7%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov/20	145	4	1.100	75%	2.715	3,7%
Santos Dumont 121	Estabilizado	Bela Vista	jul/21	100	4	1.000	50%	2.242	2,4%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov/20	93	4	1.050	25%	2.240	1,1%
Rosália 12	Estabilizado	Pinheiros	dez/20	135	4	1.210	25%	-	-0,3%
Total Imóveis				105	133	39.208	89%	3.104	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						45.328		3.104	6,7%

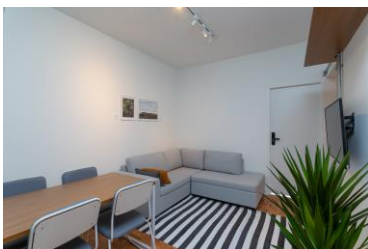
Imóveis Coliving por região



40

Imóveis em
Operação

ATIBAIA 32



SANTA ROSA 62



RIO D'OURO 401



PINHEIROS 2



Imóveis Coliving Notáveis

Vm Connection 85



Área total de 37 m²



Yield de 11,34% a.a.



Estúdio para até 2 pessoas



Receita de 150 R\$/m²



Estabilizado em
dezembro/2022

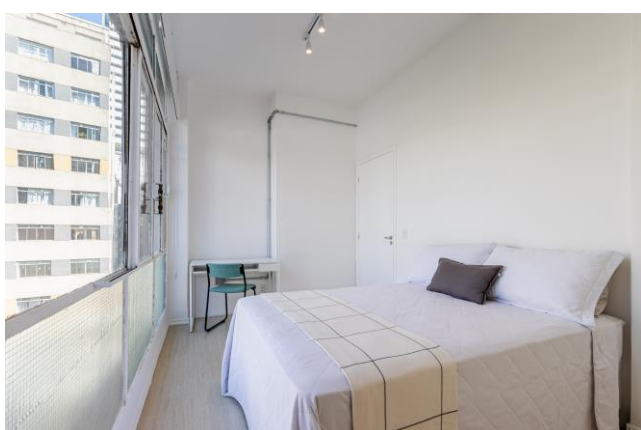
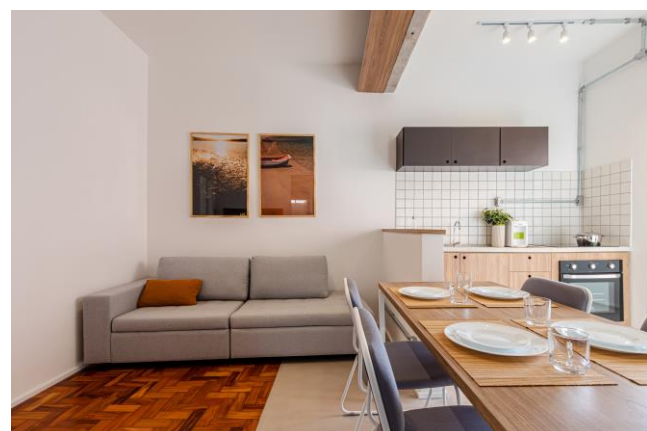


R. José Augusto Penteado, 104



Imóveis Coliving Notáveis

Rincão 51



Tour Yuca 360°



Área total de 86 m²



Compartilhado com até 4 pessoas



Estabilizado em agosto/2021



Yield de 10,82% a.a.



Receita de 87 R\$/m²



Rua Una, 56



Novos Empreendimentos – Em desenvolvimento

Yuca Parque (Augusta Park)

RETROFIT

57

unidades
residenciais
com média de
32m² em
Cerqueira César

Abr
23

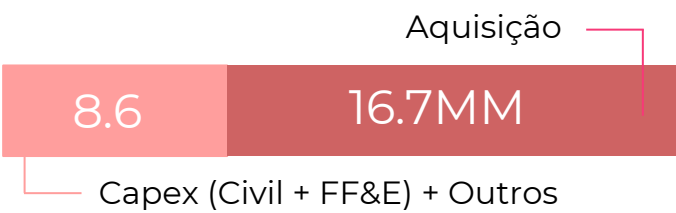
previsão de
início da
operação com
50% das unidades
pré locadas

93%

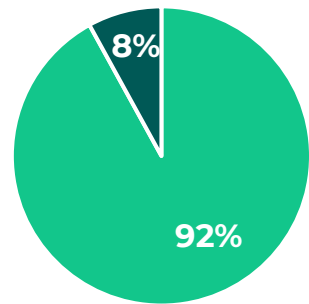
ocupação
estabilizada
no long stay

Investimento Total

25.3MM



Evolução das Obras

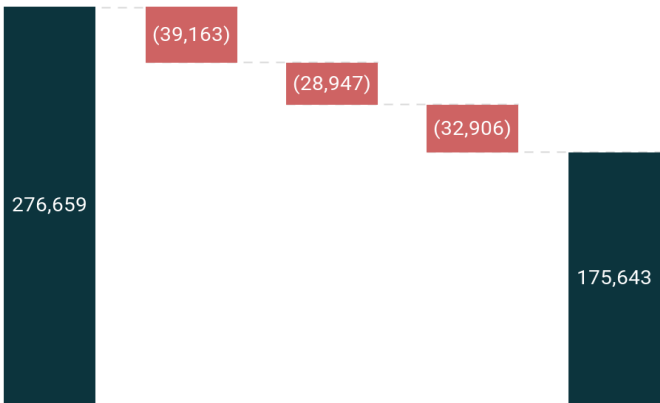


Concluído Restante



NOI Margin

63%



Milestones

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

Novos Empreendimentos – Em desenvolvimento

Yuca Jardim (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

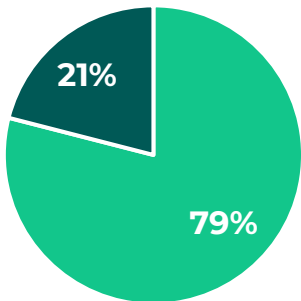
Aquisição

6.7

6.2MM

Capex (Civil + FF&E) + Outros

Evolução das Obras

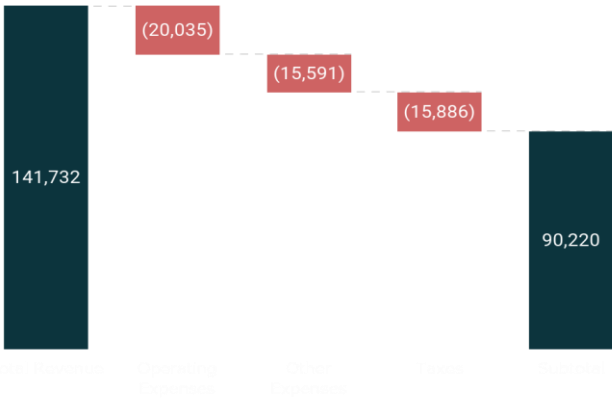


Concluído Restante



NOI Margin

64%



Milestones

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

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](#).