



Yuca Fundo de Investimento
Imobiliário

YUFI11

Março 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

Primeiramente, gostaríamos de agradecer o apoio e a confiança depositada na Yuca. 2021 já aponta como um ano de melhor demanda de locação residencial na cidade de São Paulo e em especial para a Yuca. A nossa solução de moradia fácil, flexível e acessível passa maior segurança às pessoas nesse momento de maior dificuldade orçamentária de grande parte da população. A precariedade e o alto custo da maioria dos apartamentos disponíveis no mercado de locação fez com que, não só nosso produto de apartamentos compartilhados se tornasse mais visado por jovens profissionais, como cada vez mais casais e famílias buscassem a Yuca como uma solução para apartamentos individuais.

Fechamos março/21 próximos de termos alocado os R\$38 milhões de Patrimônio Líquido do fundo. São 29 apartamentos adquiridos num valor total de R\$29 milhões e adquirimos um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no volume de R\$11 milhões, que detalharemos mais abaixo. Dos imóveis adquiridos, 20 tiveram as obras entregues em 2020, outros 5 foram entregues entre fevereiro e março deste ano e 4 imóveis encontram-se em fase de obra. Além deles, recentemente finalizamos a diligência de mais 3 apartamentos que representam um valor de investimento total de R\$3 milhões.

Na parte da demanda, temos percebido um aumento significativo da busca por moradia em nossa plataforma desde Janeiro. Esse movimento tem fomentado o aumento da ocupação e contribuído para nossos resultados operacionais. Encerramos março com 20 imóveis estabilizados, ou seja, aqueles com 90 dias ou mais de operação que totalizam 88 quartos, dos quais 66 encontram-se ocupados, uma ocupação de 75%.

Além disso, firmamos um acordo de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com a Engetécnica para a incorporação do empreendimento Vila Madalena Connection, com data de conclusão prevista para maio/22. O CRI financiará a conclusão das obras com a liberação de uma primeira *tranche* de R\$5 milhões que foi realizada em março/21 e uma segunda de R\$6 milhões que será realizada em junho/21. Os credores receberão juros mensais de 0,8% ao mês.

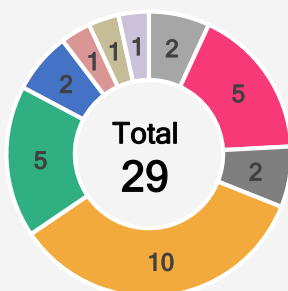
Obrigado por esses primeiros meses de parceria e estamos certos que juntos montaremos um portfólio resiliente de renda residencial com uma operação eficiente e rentável.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO

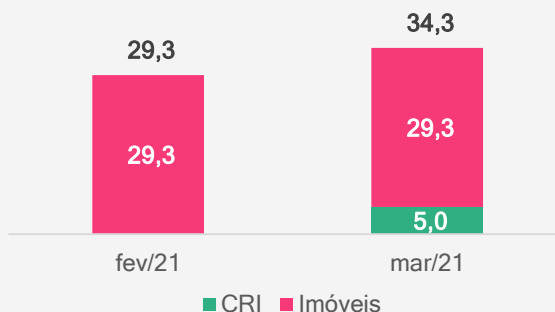


Distribuição Apartamentos por Região

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



Alocação do Fundo (R\$ Milhões)



RESULTADO DO FUNDO

No dia 19/11/2020, o Fundo assinou um Compromisso de Compra e Venda (CCV) para adquirir 23 apartamentos que já se encontravam sob gestão do Consultor Imobiliário. Em razão da celebração do CCV, a partir de 01/12/2020 o Fundo passou a ter a posse dos 23 imóveis e, portanto, a ter direito a todos os recebíveis de locação dos apartamentos, assim como a obrigação de arcar com todas as despesas deles decorrentes. No dia 11/03/2021, o Fundo concluiu a aquisição da propriedade de todos os 23 imóveis. Conforme previamente acordado, no dia 18/03/2021, o Fundo recebeu todos os recebíveis de locação acumulados até o final de fev/21 e, em abril/21, o Fundo deverá receber as receitas referentes a mar/21 e reembolsar todas as despesas incorridas no período aos vendedores de tais imóveis.

Dessa forma, os rendimentos do Fundo foram afetados negativamente nos meses de dezembro/20, novembro/20, janeiro/21 e fevereiro/21, mas os resultados dos próximos devem se normalizar com todos os recebimentos ocorrendo direto pelo Fundo e nas devidas competências.

PERFORMANCE DO PORTFÓLIO (CAIXA)

Abaixo apresentamos o resultado visão caixa do fundo, utilizado para cálculo de dividendos.

P&L (R\$) - Pro Forma	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21
Receita Aluguel	63.761	72.540	85.229	115.763
Receita Utilities	17.833	19.331	23.317	27.619
Receita Adiantamento	7.500	24.000	22.500	(3.319)
Receita Multa de Aluguel	-	1.135	5.577	-
Receita Garagem	1.979	2.465	2.375	2.000
(=) Receita Bruta	91.073	119.472	138.998	142.062
(-) Descontos Comerciais	(11.565)	(26.745)	(11.441)	(8.497)
(-) Custos Operacionais	(72.252)	(45.057)	(56.019)	(62.127)
(-) Taxa de Administração	(4.317)	(5.138)	(7.297)	(7.416)
(=) NOI Caixa	2.938	42.533	64.241	64.022
(-) Despesas Administrativas	(255)	(866)	(37.772)	(8.053)
(-) Tx Adm. BRL	(11.250)	(15.000)	(15.000)	(15.000)
(=) Resultado Líquido	(8.567)	26.667	11.469	40.969
Dividend Yield (% a.m.)	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%
Dividend Yield (% a.a.)	0,0%	0,8%	0,4%	1,3%

PERFORMANCE DO PORTFÓLIO (RECORRENTE)

Nessa visão temos o resultado recorrente do fundo, que leva em consideração o valor do pacote firmados nos contratos com nossos inquilinos. Sem as reduções incorridas na entrada do inquilino, e sem receita com multas por quebra antecipada de contrato.

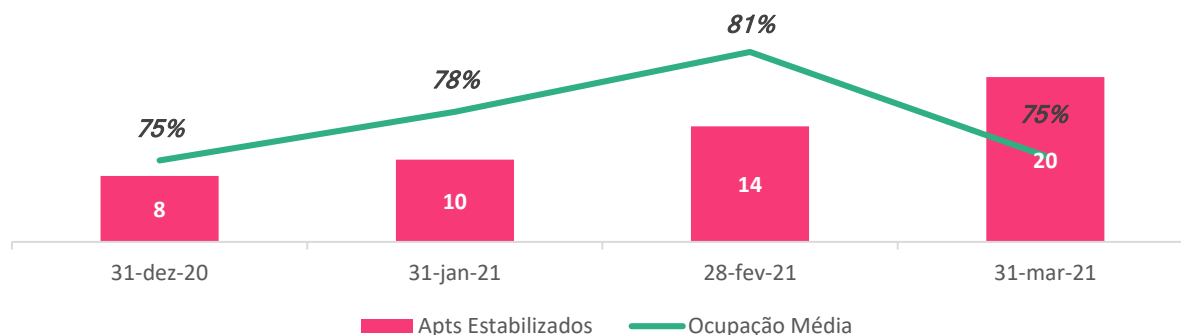
P&L (R\$) - Gerencial	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21
(=) NOI Caixa	2.938	42.533	64.241	64.022
(+) Descontos Comerciais	11.565	26.745	11.441	8.497
(+/-) Descontos Pro Rata	(12.308)	18.858	35.497	20.339
(-) Receita Adiantamento	(7.500)	(24.000)	(22.500)	3.319
(-) Receita Multa de Aluguel	-	(1.135)	(5.577)	-
(+/-) Ajuste Custos Operacionais				(1.836)
(+/-) Ajuste Taxa Administração	417	(1.192)	(873)	1.912
(+) Receita com Recebíveis				41.667
(=) NOI Recorrente	(4.887)	61.809	82.229	137.921
Yield Ativo (% a.m.)	0,0%	0,2%	0,2%	0,4%
Yield Ativo (% a.a.)	0, %	2,2%	2,9%	4,8%

FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS – MAR/21

Imóvel	Status	Bairro	Fim da Obra	m²	Quartos	Custo Total (R\$ mil)	Ocupação Atual	Pacote Médio Recorrente (R\$)	Yield Recorrente Anualizado (a.a%)	Ocupação Estimada	Pacote Médio Estimado Pré-Aquisição (R\$)	Yield Estimado Anualizado Pré-Aquisição (a.a%)
Maceió 41	Estabilizado	Consolação	nov-19	154	4	847	100%	2.609	8,9%	90%	2.550	7,6%
Barros Viana 142	Estabilizado	Pinheiros	jul-20	134	5	1.281	100%	2.374	7,3%	90%	2.374	6,7%
Rio D'Ouro 401	Estabilizado	Pinheiros	ago-20	111	3	943	100%	2.830	7,9%	90%	2.830	7,0%
Manchester 121	Estabilizado	Campo Belo	set-20	89	4	780	100%	2.048	7,8%	90%	2.145	7,7%
Manchester 131	Estabilizado	Campo Belo	set-20	89	4	761	100%	2.205	9,3%	90%	2.205	8,2%
Rose Marie 12	Estabilizado	Bela Vista	set-20	141	5	964	100%	2.300	9,2%	90%	2.300	8,2%
Mercúrio 71	Estabilizado	Consolação	set-20	200	5	1.157	80%	2.587	3,6%	90%	2.566	7,9%
Maribrás 44	Estabilizado	Bela Vista	out-20	161	5	1.258	60%	2.564	6,1%	90%	2.656	7,6%
Gabriel 11	Estabilizado	Jardins	out-20	183	6	1.506	100%	2.325	6,6%	90%	2.365	6,6%
Flórida 206	Estabilizado	Brooklin	set-20	88	3	653	100%	2.200	7,9%	90%	2.200	7,3%
Comodoro 52	Estabilizado	Bela Vista	nov-20	144	4	1.042	50%	2.557	2,9%	90%	2.663	7,4%
Comodoro 53	Estabilizado	Bela Vista	nov-20	144	4	1.032	75%	2.877	8,0%	90%	2.890	8,3%
Tuiuti 604	Estabilizado	Jardins	nov-20	114	4	936	75%	2.347	5,4%	90%	2.513	7,9%
Cote D'Azur 123	Estabilizado	Brooklin	nov-20	93	4	839	75%	2.410	6,7%	90%	2.345	8,0%
Alameda Franca 102	Estabilizado	Jardins	dez-20	161	5	1.291	20%	2.890	0,2%	90%	2.628	7,3%
Pinheiros 2	Estabilizado	Pinheiros	dez-20	129	4	862	100%	2.640	10,9%	90%	2.665	9,6%
Rosália 12	Estabilizado	Pinheiros	dez-20	137	4	1.003	100%	2.735	7,9%	90%	2.735	7,5%
Atibaia 72	Estabilizado	Bela Vista	dez-20	141	5	1.294	20%	2.790	2,1%	90%	2.844	7,8%
Atibaia 11	Estabilizado	Bela Vista	dez-20	141	5	1.201	40%	2.445	1,7%	90%	2.580	7,4%
Atibaia 32	Estabilizado	Bela Vista	dez-20	141	5	1.237	40%	2.850	1,8%	90%	2.782	8,0%
Média				135	4	1.044	75%	2.531	5,7%	90%	2.467	7,6%
Arcádia 92	Operacional	Bela Vista	fev-21	189	6	1.446	33%	2.753	2,7%	90%	2.792	7,7%
Olga 201	Operacional	Jardins	fev-21	158	5	1.159	60%	2.947	3,8%	90%	2.912	8,2%
Acaraú 62	Operacional	Bela Vista	fev-21	95	4	685			-1,8%	90%	2.195	8,7%
Santa Rosa 62	Operacional	Bela Vista	mar-21	78	4	581			-1,6%	90%	2.065	10,3%
Turandot 610	Operacional	Vila Mariana	mar-21	101	4	661			-2,2%	90%	2.398	10,1%
Média				124	5	906	22%	2.841	1,0%	90%	2.746	8,7%
Hugo Conti 101	Em Obra	Jardins	set-21	154	5	1.276	0%	-	-2,3%	90%	2.938	8,2%
Itapoã 83	Em Obra	Itaim Bibi	abr-21	103	4	976	0%	-	-1,5%	90%	2.780	8,7%
Paula 22	Em Obra	Pinheiros	jun-21	106	4	945	0%	-	-3,5%	90%	2.670	8,4%
Eliane 72	Em Obra	Aclimação	abr-21	99	4	730	0%	-	-2,1%	90%	2.288	8,4%
Média				116	4	982	0%	0	-2,4%	90%	2.492	8,4%
Total Imóveis				3.779	128	29.349			3,9%			7,9%
CRI Engetécnica		Vila Madalena	Mai-22			5.000			10%			10,0%
Consolidado						34.349			4,8%			8,7%

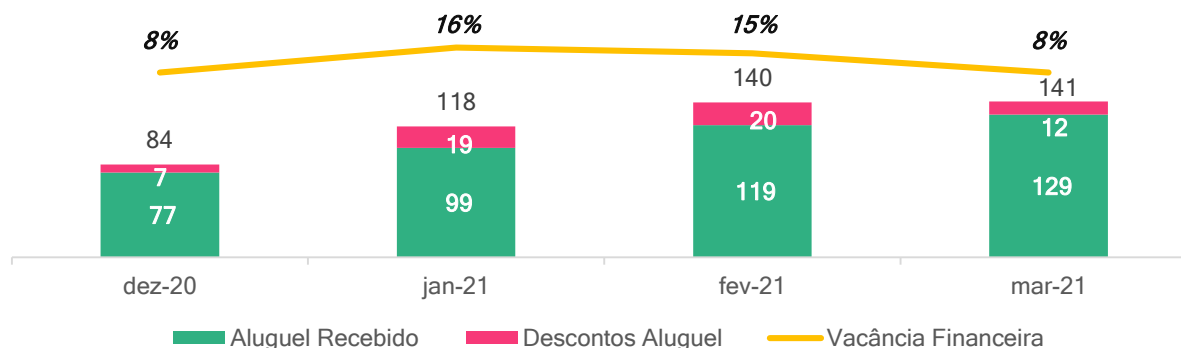
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

Ocupação média do portfólio constituído pelos 20 imóveis com status de *estabilizado* detalhados na página seguinte.



EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FINANCEIRA E DA RECEITA DE ALUGUEL

Abaixo apresentamos a visão caixa da receita e descontos aplicados dos 20 imóveis com status de estabilizado. Até o presente momento, a Yuca não possui contratos inadimplentes, com isso a vacância financeira resulta somente de descontos comerciais e pro rata que tendem a zero à medida em que os contratos ganham maturidade.



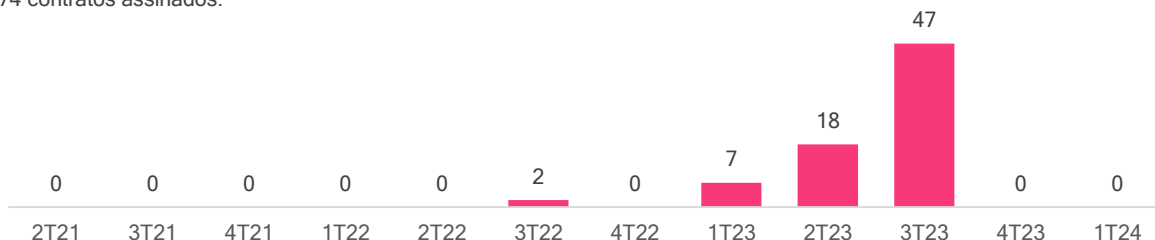
* Adiantamentos ocorrem a título de uma taxa de pré-reserva não reembolsável

BALANÇO PATRIMONIAL

Carteira do Fundo	Mar/21	%
Ativos Imobiliários	28.776.019	75,3%
Fundo de Investimento de Renda Fixa	3.358.016	8,8%
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.023.803	13,1%
Caixa	24.551	0,1%
Aportes a Receber	953.973	2,5%
Valores a Receber	98.491	0,3%
Total de ativos	38.234.854	100,0%
Valores a Pagar	21.216	2,2%
Capital a Integralizar	953.976	97,8%
Total de passivos	975.190	100,0%
Valor Patrimonial	37.259.664	

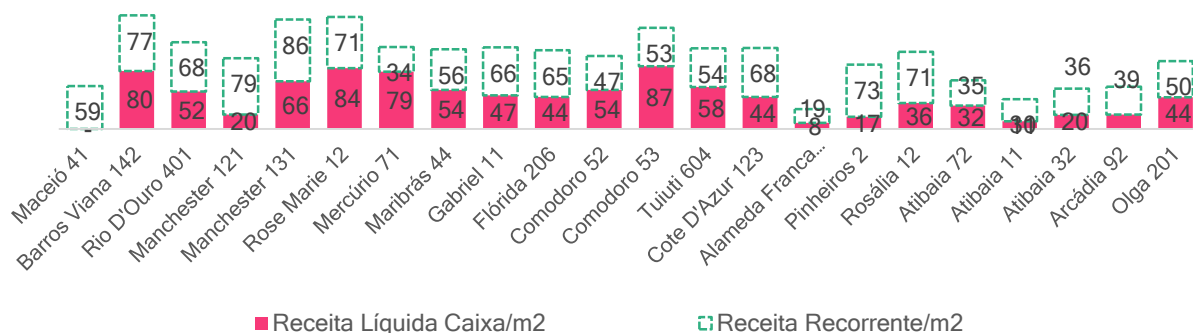
PRAZO DE VENCIMENTO DE CONTRATOS VIGENTES

A Yuca possui como padrão contratos de 30 meses de vigência com seus inquilinos, podendo estes encerrarem a estadia sem custos após os 6 meses iniciais. Tal estratégia de longo prazo visa conferir alta resiliência ao portfólio. No gráfico abaixo observa-se que 46 dos contratos, ou 62% do total, possuem vencimento no terceiro trimestre de 2023. Encerramos março com 74 contratos assinados.



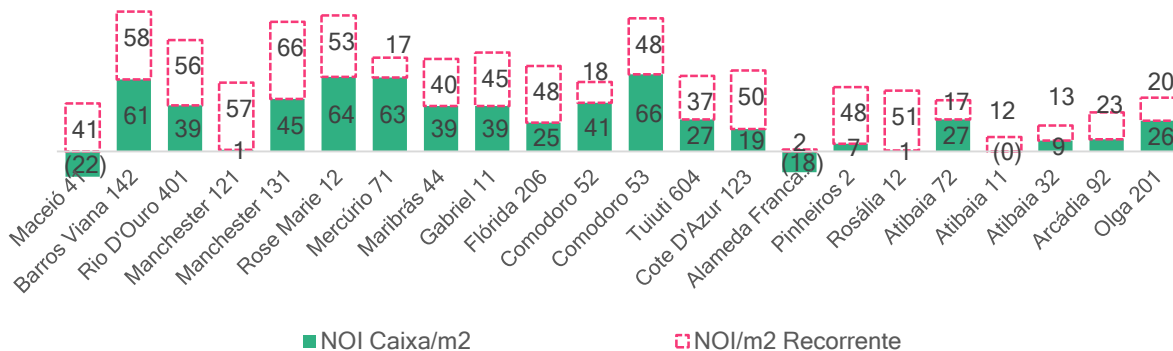
RECEITA / m²

No mês de março, não houve inadimplência e a média ponderada da receita líquida por m² do portfólio foi de R\$43,7/m² (visão caixa). Desconsiderando-se os adiantamentos, descontos *pro rata* e comerciais (receita recorrente), temos a média ponderada da receita recorrente por m² do portfólio em R\$ 54,6/m².

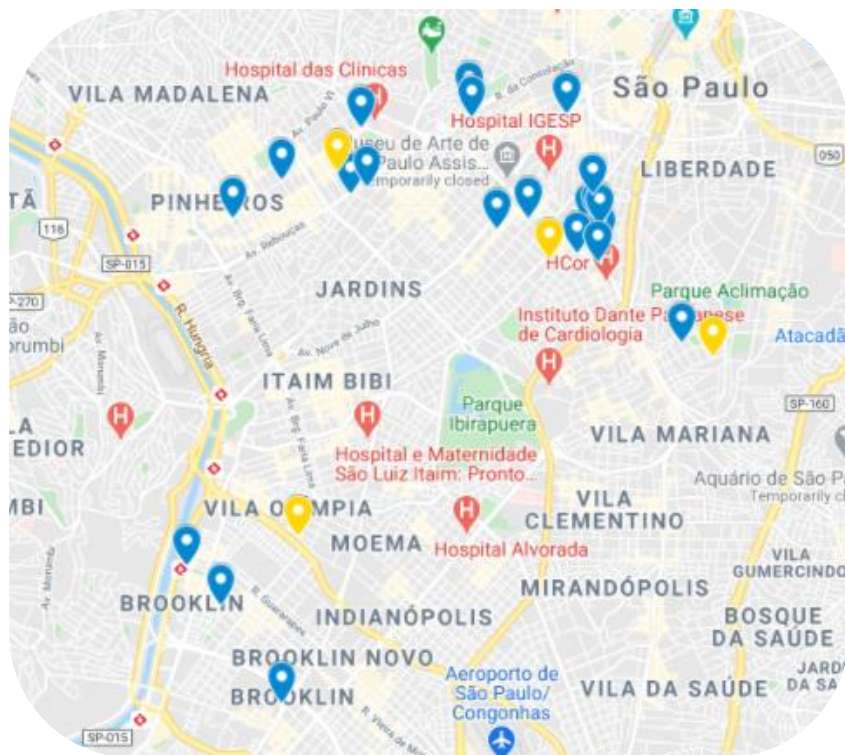


NOI / m²

Abaixo, observa-se o resultado líquido por m² em ambas as visões caixa e recorrente. A média ponderada do NOI/m² na visão caixa foi R\$26,9/m² e R\$35,4/m² na visão recorrente.



IMÓVEIS POR REGIÃO



25

Imóveis em Operação

4

Imóveis em Obra

ATIBAIA 32



COMODORO 53



RIO D'OURO 401



PINHEIROS 2



CRI ENGETÉCNICA

Em fevereiro, o YUFI11 celebrou o acordo de compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pelo financiamento da incorporação do empreendimento Vila Madalena Connection da Engetécnica. O Fundo integralizou a primeira *tranche* do montante total no dia 8 de março de 2021, equivalente a R\$ 5.000.000,00, e a segunda se dará em junho de 2021, no valor de R\$ 5.900.000,00. Os juros incidentes começarão a ser pagos em abril/2021 e o pagamento do principal acontecerá em setembro/22

O CRI possui as seguintes características principais:

- a) Volume total da operação: R\$ 10.991.000,00 (dez milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte e sete reais);
- b) Remuneração: 0,8% ao mês (10,0% ao ano);
- c) Prazo da operação: 577 dias, com vencimento final em setembro de 2022;
- d) Pagamentos: juros mensais, contados a partir do dia 8 de março de 2021, e amortização em uma única parcela na data do vencimento;
- e) Lastro: Cédula de Crédito Bancário (CCB) emitida pela JAP - 104 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("Devedora");
- f) Garantias: No período que compreende o desenvolvimento da obra, serão compostas pela alienação fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 14.700.000,00) e alienação fiduciária das cotas da SPE; no período posterior ao Habite-se, a alienação fiduciária de imóveis recairá sobre as 21 unidades negociadas adicionadas de outras 3 unidades (24 unidades avaliadas em R\$ 12.588.920,00).

VM Connection

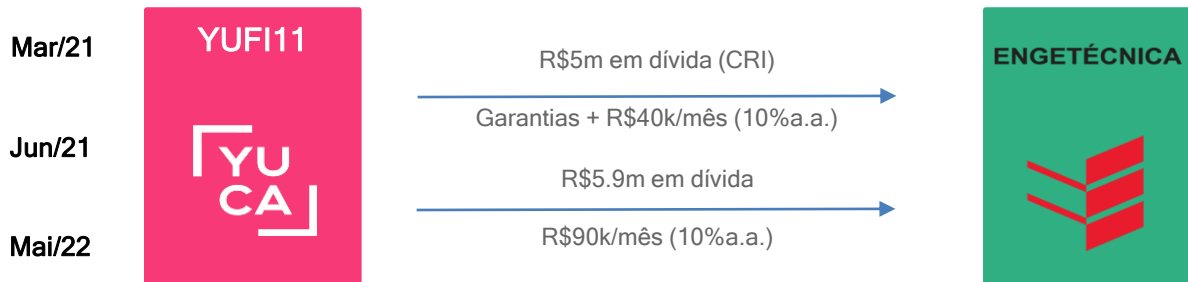


FICHA TÉCNICA

Endereço	R. José Augusto Penteadó, 104
Nº Unidades	81
Expectativa Habite-se	Maio/2022
Pacote Médio Studios Individuais	R\$ 4.200
Pacote Médio Suíte	R\$ 3.100



ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

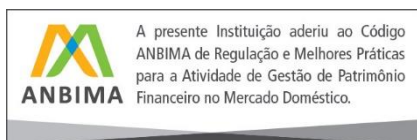


Notas Explicativas

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](#).