



Investimento Imobiliário Residencial Co-living

São Paulo – SP

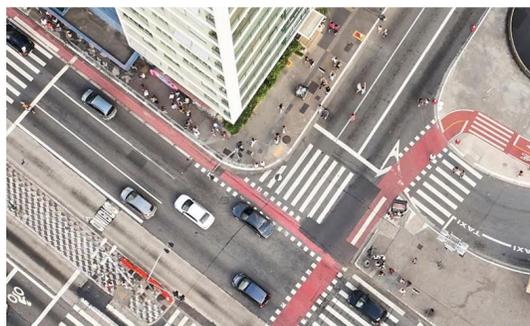




Yuca

O que é a Yuca?

A Yuca é uma proptech focada no desenvolvimento e gestão de imóveis residenciais no modelo de co-living, estrategicamente bem localizados em São Paulo, próximos ao transporte público e dos centros de trabalho



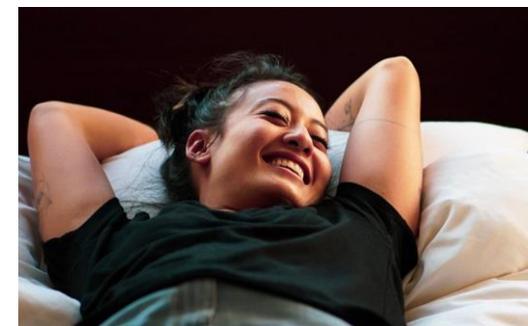
Buscamos apartamentos **90 a 200m²** bem localizados em São Paulo



Modernizamos a planta, reformamos e mobiliamos no padrão Yuca



Alugamos quartos individuais para **profissionais pré-avaliados**



Cuidamos do imóvel, da **manutenção**, seguro residencial e limpeza semanal



+ Localização e Bem-estar

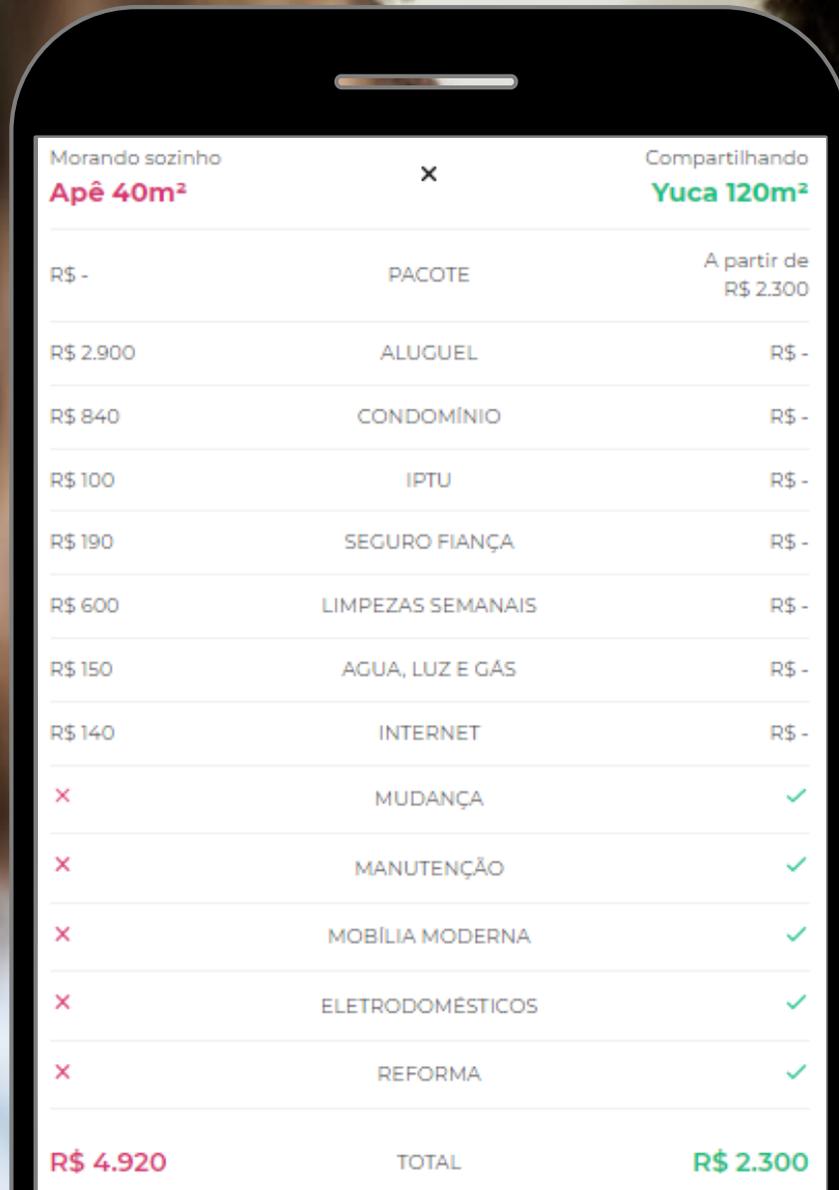
Apartamentos estrategicamente bem localizados e conectados na cidade de São Paulo

Nossos imóveis estão sempre próximos dos centros de trabalho e de uma excelente estrutura de restaurantes e lazer, para fazer tudo a pé e fugir do trânsito

+ Acessibilidade e Facilidade

Locações descomplicadas e com preços acessíveis

O inquilino paga um pacote fixo com aluguel, condomínio, IPTU, contas de água, luz e gás. Além disso, conta com um pacote de serviços incluso, como internet wi-fi, limpeza semanal dos quartos e apartamento, tudo gerenciado e supervisionado pela Yuca



Morando sozinho	x	Compartilhando
Apê 40m²		Yuca 120m²
R\$ -	PACOTE	A partir de R\$ 2.300
R\$ 2.900	ALUGUEL	R\$ -
R\$ 840	CONDOMÍNIO	R\$ -
R\$ 100	IPTU	R\$ -
R\$ 190	SEGURO FIANÇA	R\$ -
R\$ 600	LIMPEZAS SEMANAIS	R\$ -
R\$ 150	AGUA, LUZ E GÁS	R\$ -
R\$ 140	INTERNET	R\$ -
x	MUDANÇA	✓
x	MANUTENÇÃO	✓
x	MOBÍLIA MODERNA	✓
x	ELETRODOMÉSTICOS	✓
x	REFORMA	✓
R\$ 4.920	TOTAL	R\$ 2.300



+ Qualidade e Conforto

Apartamentos 100% reformados, mobiliados e equipados

O interior dos apartamentos são todos reformados por nossa equipe própria de arquitetos e engenheiros. O imóvel é entregue todo mobiliado e equipado com utensílios de cozinha, pronto para entrar e morar

Números da Yuca

>50

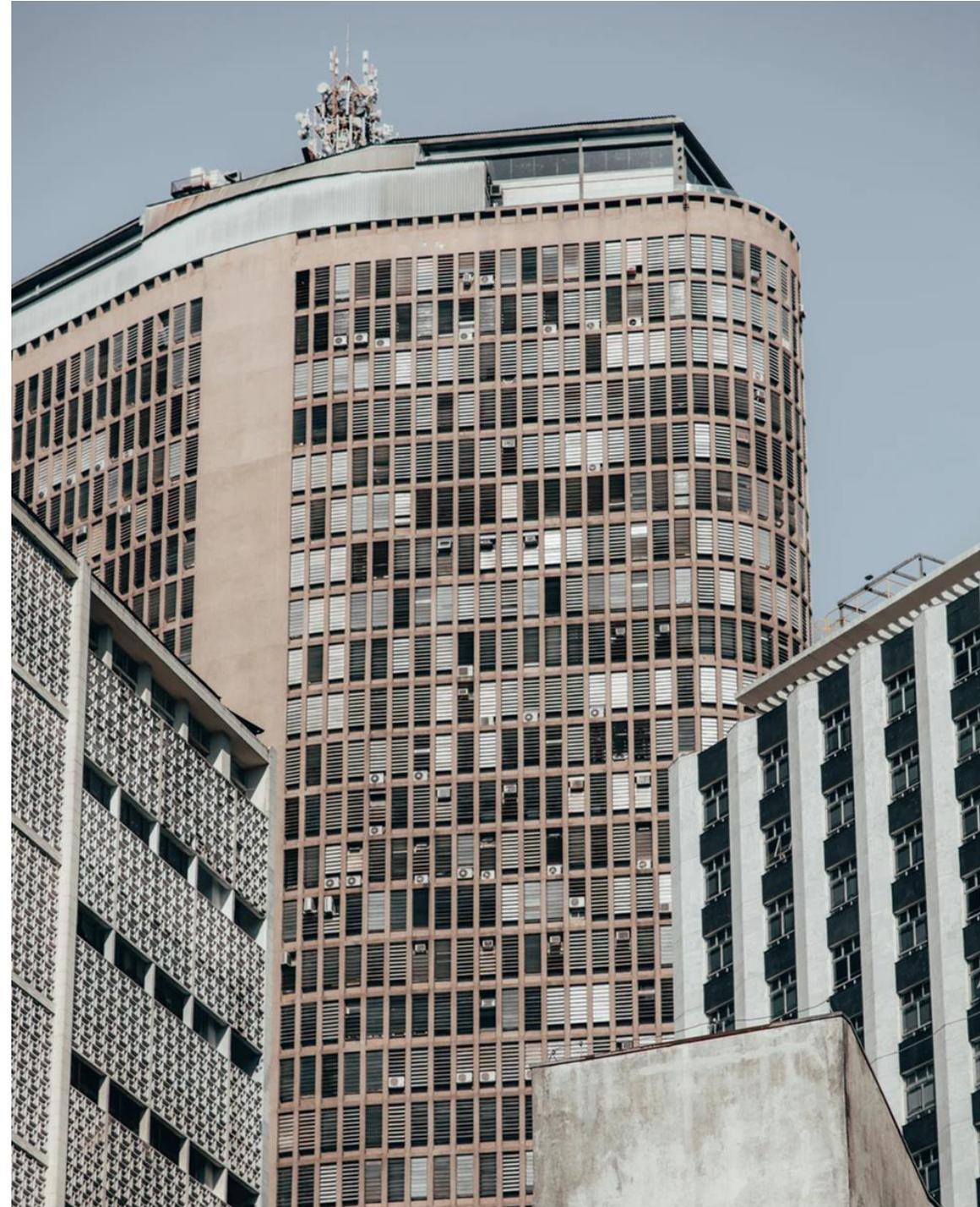
funcionários
trabalhando na
Yuca

45

apartamentos
sob nossa
gestão

>800

pessoas na lista de
espera para morar
num Yuca



Yuca na Mídia



Brazil Journal



Morar nas megalópoles virou um inferno. A Yuca diz ter a solução

BUSINESS • STARTUPS • VENTURE

**How Yuca, A PropTech Startup,
Broke Ground in São Paulo**

**Brazil's proptech, Yuca, raises
US\$4.7 million investment with
monashees**

veja São Paulo

Edição da semana Blogs Comer & Beber

O *coliving* também tem despertado a atenção de investidores que atuam comprando e reformando casas e apartamentos muito bacanas e bem localizados para atender jovens em início de carreira. Neste nicho estão a **Amora Residências** e a **Yuca**. Esta última, que captou investimentos de 20 milhões de reais e pretende fechar o ano com 500 unidades e 1 500 leitos, foi a escolha de Marina Sales, 28 anos, sócia de uma empresa de tecnologia da área financeira. "Eu me decidi principalmente pela comodidade. Minha única preocupação é pagar uma conta no fim do mês. Além do apartamento ser muito confortável, a experiência está sendo ótima como *networking*", conta ela, que ocupa um quarto espaçoso de um apartamento de 154 metros quadrados na Avenida Angélica.



Marina Sales e Lara Barreto moradoras de uma casa da Yuca: apartamento de 154 metros quadrados na Avenida Angélica (Rogério Pallatta/veja SP)

Conheça os Founders



Eduardo Campos
CEO



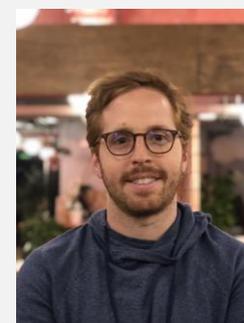
Eduardo Brennand Campos, natural de Recife, PE, morou dos 14 aos 24 anos nos Estados Unidos, onde cursou Music Business/Management pela Berklee College of Music. Em 2010, regressou ao Brasil onde iniciou sua carreira como analista na Monitor Group, boutique americana de consultoria de estratégia. Em março de 2012, iniciou sua atuação no mercado de tecnologia e venture capital com um investimento inicial na GymPass, um dos primeiros unicórnios da América Latina. Em seguida, investiu em outras empresas de sucesso como Creditas, QuintoAndar, Docket e Idwall. Fundou sua primeira empresa de tecnologia, a Parafuzo, em março de 2014 e atuou como CEO da mesma até janeiro de 2019. Em 2018 co-fundou a ONEVC, fundo de Venture Capital que conta com empresas como Rappi, Pipefy, Loggi e Kovi em seu portfólio. Em 2019, co-fundou a Yuca junto ao Paulo e Rafael, onde atua como CEO. Nas horas vagas, gosta de correr, tomar vinho e ficar em casa com a esposa, 2 filhos e o terceiro que está à caminho.



Paulo Bichucher
COO



Paulo Bichucher, cearense, 29 anos, formado em administração na FGV-EAESP, fez sua carreira no Pátria Investimentos dentro do time de Private Equity onde trabalhou em diversos setores como real estate, healthcare e food & beverage. Foi gerente de investimentos, diretor e board member de companhias do portfólio, onde desenvolveu e executou estratégias de alto crescimento dentro das companhias em que passou. Fez seu MBA nos Estados Unidos em Wharton, focado em Real Estate e Data Analytics, e teve passagem pelo Private Equity da Equity International, fundo internacional do megainvestidor de Real Estate Sam Zell. Começou a se envolver com venture capital ainda no MBA, se tornando investidor e venture advisor de companhias na América Latina e Estados Unidos. Em 2019, foi eleito 30 under 30 pela revista Forbes após fundar a Yuca com Rafael Steinbruch e Eduardo Campos.



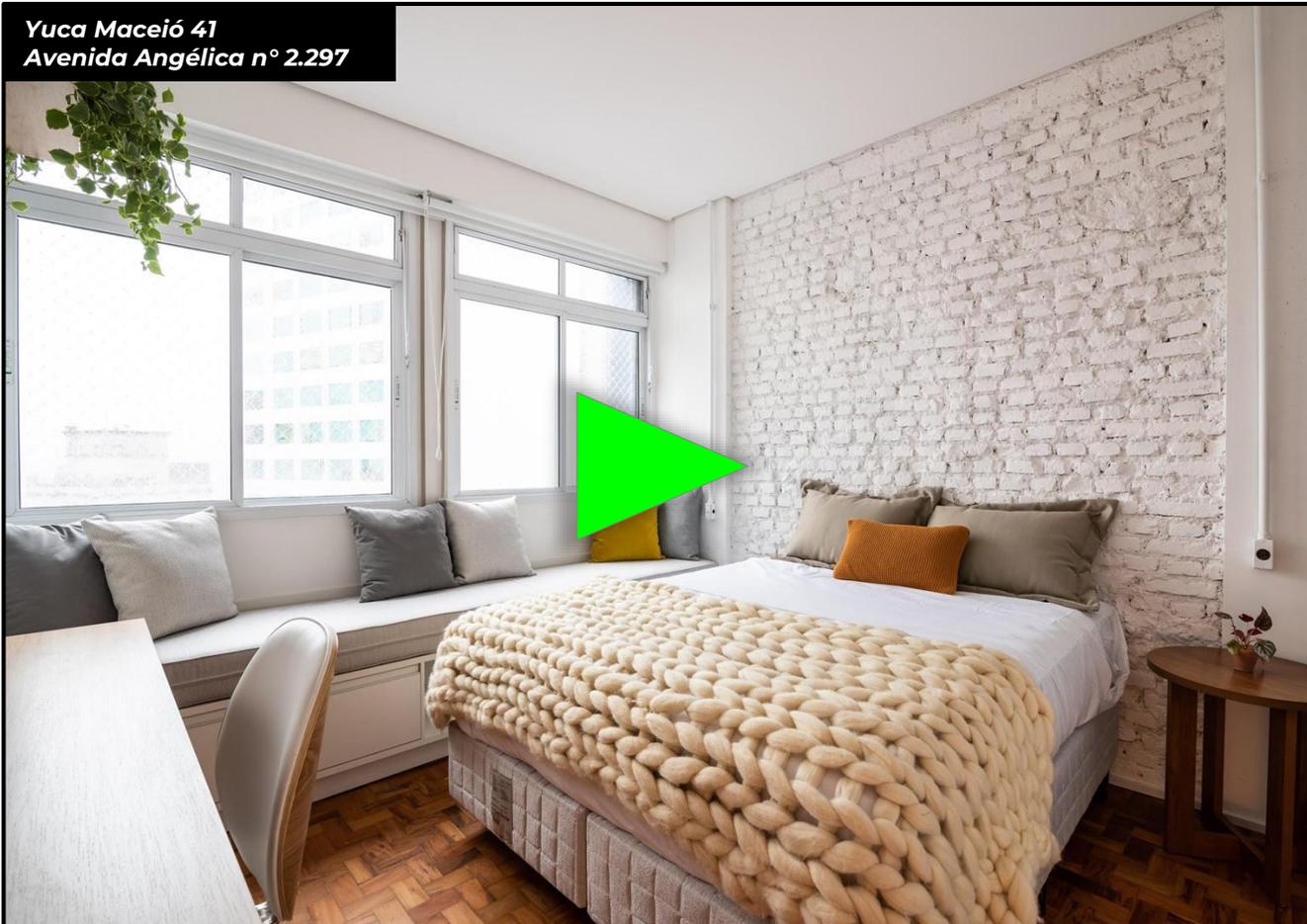
Rafael Steinbruch
Head of Real Estate



Rafael Steinbruch, paulistano, 30 anos e formado em administração de empresas pela FGV-EAESP em 2010, Rafael Steinbruch é um entusiasta de planejamento urbano e cidades e sua decisão de criar a Yuca foi tomada com o intuito de, a partir de suas experiências passadas, promover uma mudança urbana das grandes cidades para torná-las mais democráticas. Até meados de 2019, foi membro do time de investimentos da Starwood Capital Group, um fundo global de investimento imobiliário com mais de US\$60 bilhões de patrimônio sob gestão. Foi responsável pela gestão dos investimentos na América Latina e membro da equipe de prospecção de novos negócios nos Estados Unidos. Antes de se juntar à Starwood Capital Group em 2014, fazia parte do time de investimentos da G5 Evercore Private Equity, como responsável pela prospecção e análise de investimentos na área de varejo e tecnologia. Iniciou sua carreira no grupo de fusões e aquisições e mercado de capitais do Banco Morgan Stanley e é membro do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties (BOV:LOGG3).

Conheça um Apartamento Yuca

Yuca Maceió 41
Avenida Angélica nº 2.297



Yuca Lisy 104
Rua João Moura nº 501



Yuca Veneza Florença 21
Rua São Carlos do Pinhal nº 248



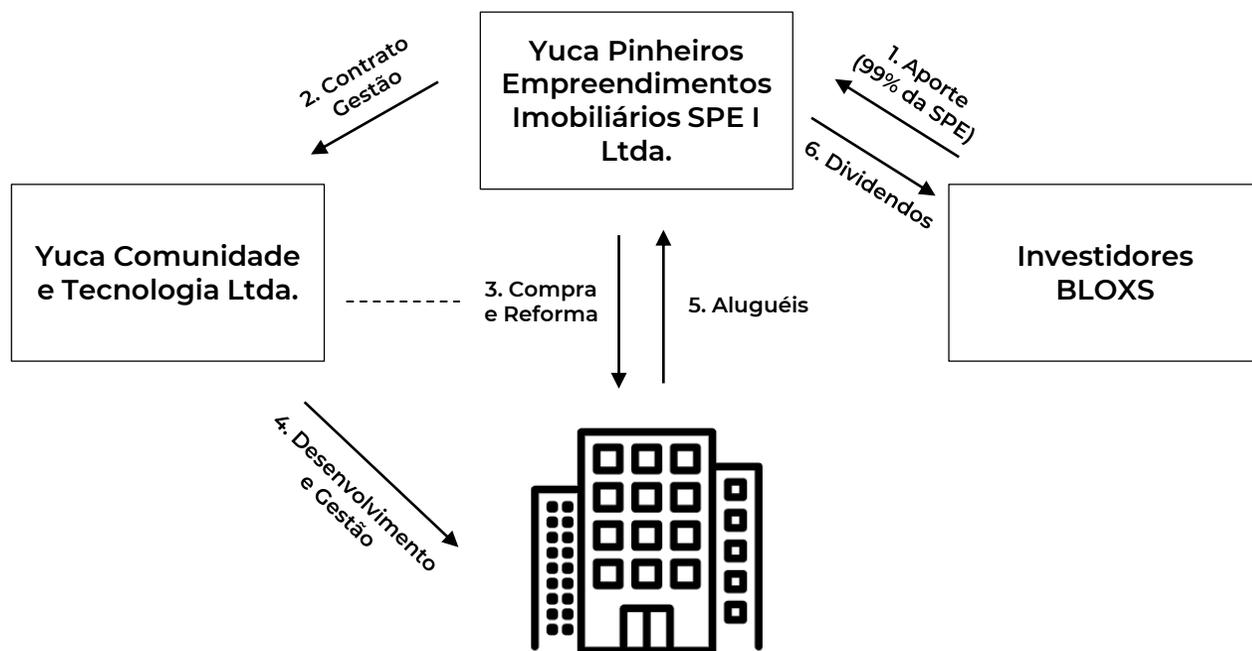


Estrutura do Negócio

O Projeto

Nesta captação investidores serão sócios da Yuca em uma empresa que será proprietária de 02 apartamentos nas regiões de Pinheiros e Itaim, na cidade de São Paulo. Os apartamentos serão reformados, mobiliados e equipados, para posterior locação de seus quartos

Estrutura do Negócio



Informações do Projeto

Equity

Modalidade de Investimento

20,00 a 25,00% a.a.

Rentabilidade Alvo

R\$ 1.850.000,00

Total do Projeto (74 cotas para 99% da SPE)

R\$ 25.000,00

Investimento Mínimo (1 cota)

1,34% por cota

Retorno em Participação da SPE

R\$170,33/mês/cota + var. IGP-M

Pagamento Dividendo projetado

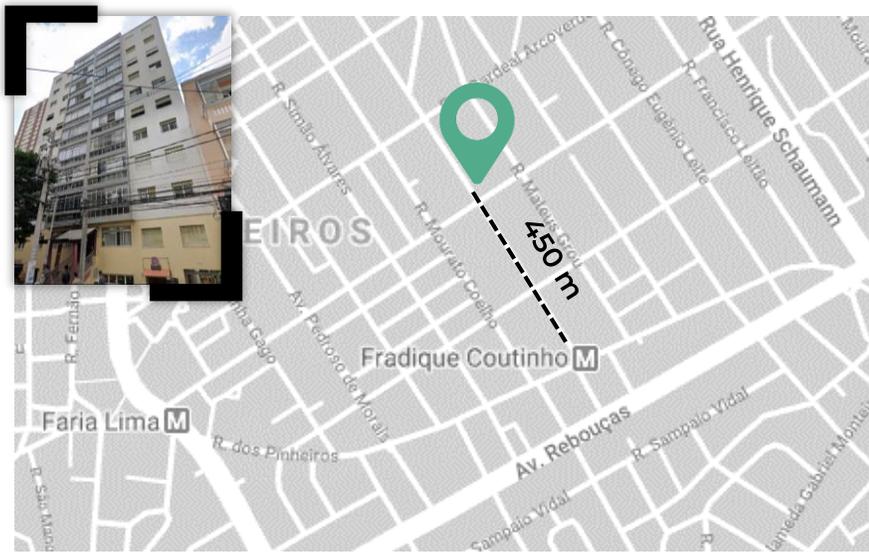


Apartamento Pinheiros

Localização

Apartamento em Pinheiros – Rua Fradique Coutinho, 484 – Edifício Kennedy

O apartamento fica localizado no coração do bairro de Pinheiros em São Paulo, entre as avenidas Faria Lima, Rebouças e Henrique Schaumann. A apenas 450 m de estação de metrô Fradique Coutinho, tem fácil acesso à pé para área referência em gastronomia da região, a Rua dos Pinheiros.

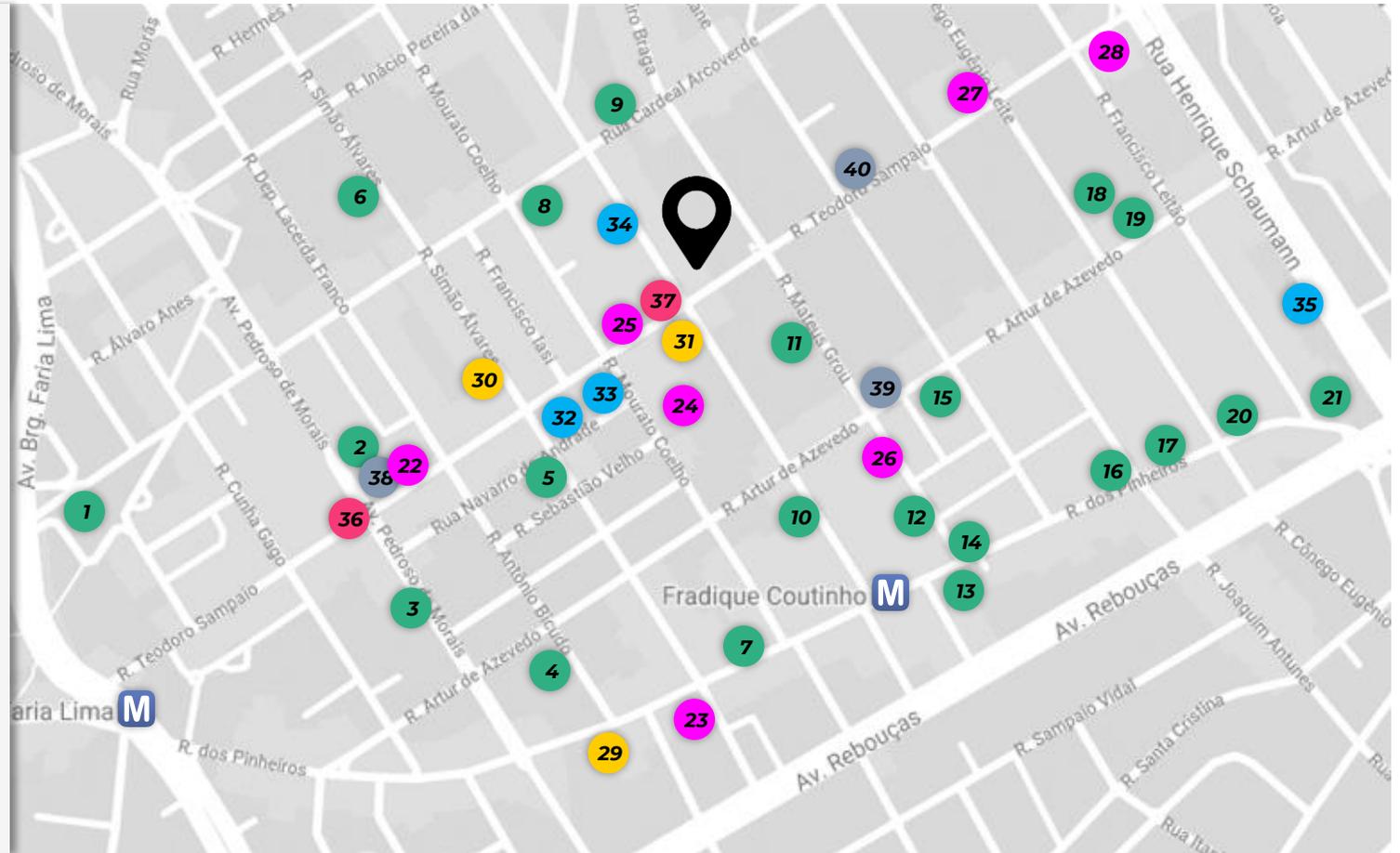


Amenidades na Região

A região é amplamente bem servida de diversas opções de restaurantes, lojas, academias e serviços em geral

Pontos de Interesse

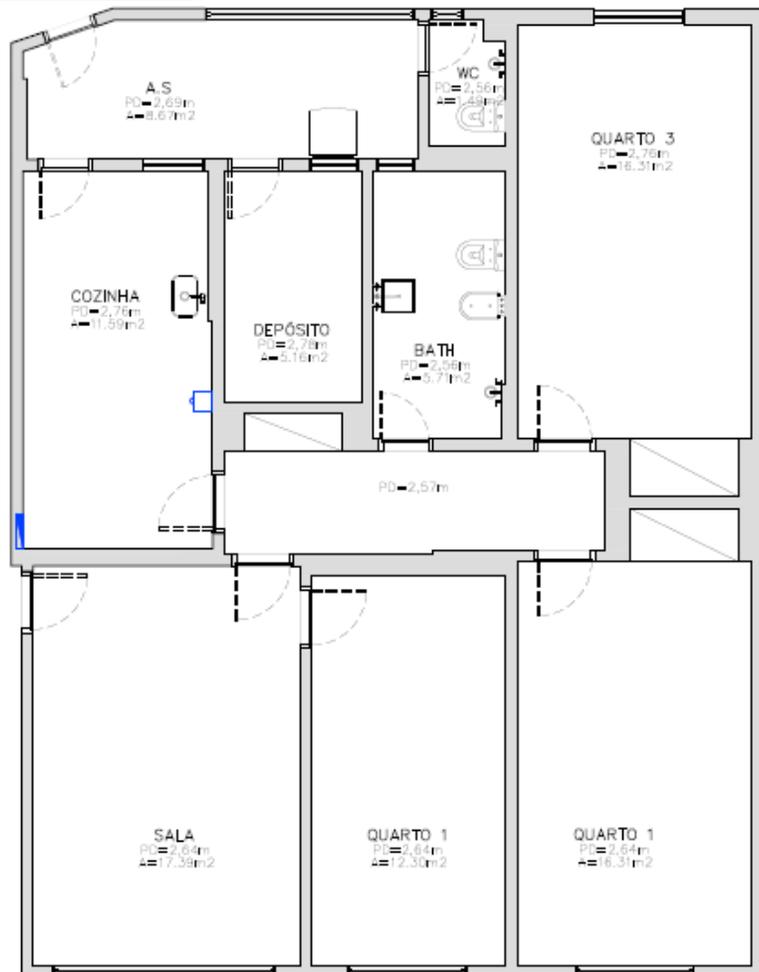
- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1) Goose Island Brewhouse | 21) Z Deli Sandwich Shop |
| 2) Cervejaria Nacional | 22) Hirota Food Express |
| 3) Izakaya Matsui | 23) Mini Mercado Extra |
| 4) Nello's Cantina e Pizzeria | 24) Pão de Açúcar |
| 5) Aguzzo Cucina | 25) Supermercado Dia |
| 6) Carlo's Bakery factory | 26) Quitanda |
| 7) Rinconcito Peruano | 27) Oba Hortifruti |
| 8) The Black Crow Pub | 28) Supermercado Dia |
| 9) Sodiê Doces | 29) Smart Fit Pinheiros |
| 10) Tan Tan Noodle Bar | 30) Academia Pinheiros |
| 11) Chou | 31) Smart Fit Teodoro Sampaio |
| 12) Padaria Artesanal Orgânica | 32) Hering |
| 13) Benjamin A Padaria | 33) Havaianas |
| 14) Consulado da Bahia | 34) Multicoisas |
| 15) King of The Fork | 35) Americanas Express |
| 16) Meats | 36) Droga Raia |
| 17) Le Jazz Brasserie | 37) Extrafarma |
| 18) Futuro Refeitório | 38) Santander |
| 19) Izakaya Toki | 39) Caixa Econômica |
| 20) Consulado Mineiro | 40) Banco Do Brasil |



Projeto de Reforma

Apartamento #02 com 110 m² de área útil, sala com cozinha integrada, 1 suíte e 3 quartos com banheiro exclusivo

Existente



Projeto



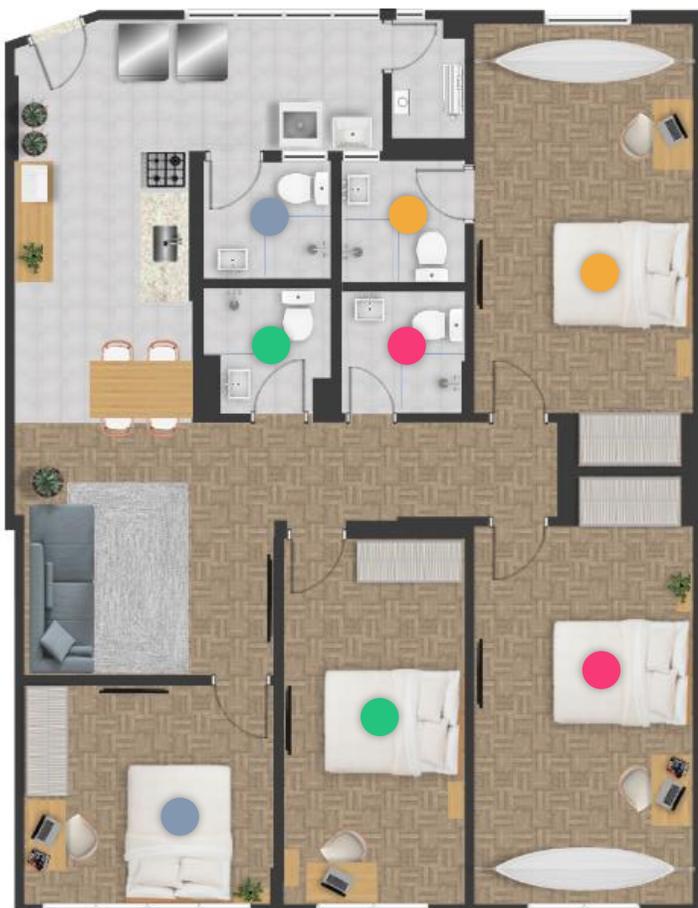
Produto Final

- **Cozinha**
Geladeira inox frostfree 573L, fogão 4 bocas, micro-ondas, freezer, purificador de água, marcenaria de cozinha, prateleiras e mesa de jantar com 4 cadeiras.
- **Sala**
Fechadura digital, sofá 3 lugares, TV 55" e prateleira.
- **Quartos (1 suíte e 3 quartos)**
Cama box e colchão de casal, prateleiras, mesa de trabalho, cadeira de escritório, guarda-roupa, TV 40", fechadura digital, espelho de corpo inteiro e rede de descanso.
- **Banheiros**
Pia, sanitário, box de vidro, chuveiro à gás, espelho redondo e prateleiras.
- **Área de Serviço**
Tanque, máquina lava e seca e aquecedor de passagem 35L

Precificação

Projetamos para o apartamento um total de R\$ 11.060 /mês em cobrança de pacotes dos quartos e locação de 1 vaga

Precificação por Quarto



R\$ 2.600/mês

Pacote para quarto A com 9 m² e banheiro exclusivo W

R\$ 2.640/mês

Pacote para quarto B com 10 m² e banheiro exclusivo Z

R\$ 2.690/mês

Pacote para quarto C com 13 m² e banheiro exclusivo Y

R\$ 2.930/mês

Pacote para quarto D com 13 m² e banheiro suite X

R\$ 200/mês

1 vaga de garagem

Incluso no Pacote Mensal Yuca



Aluguel



Condomínio



IPTU



Escopo de Serviços



Limpeza semanal do apartamento



Internet com Wi-fi



Assistência à mudança



Seguro residencial da área privativa



Avaliação de perfil e crédito dos Inquilinos



ConciERGE Yuca (atendimento ao cliente)



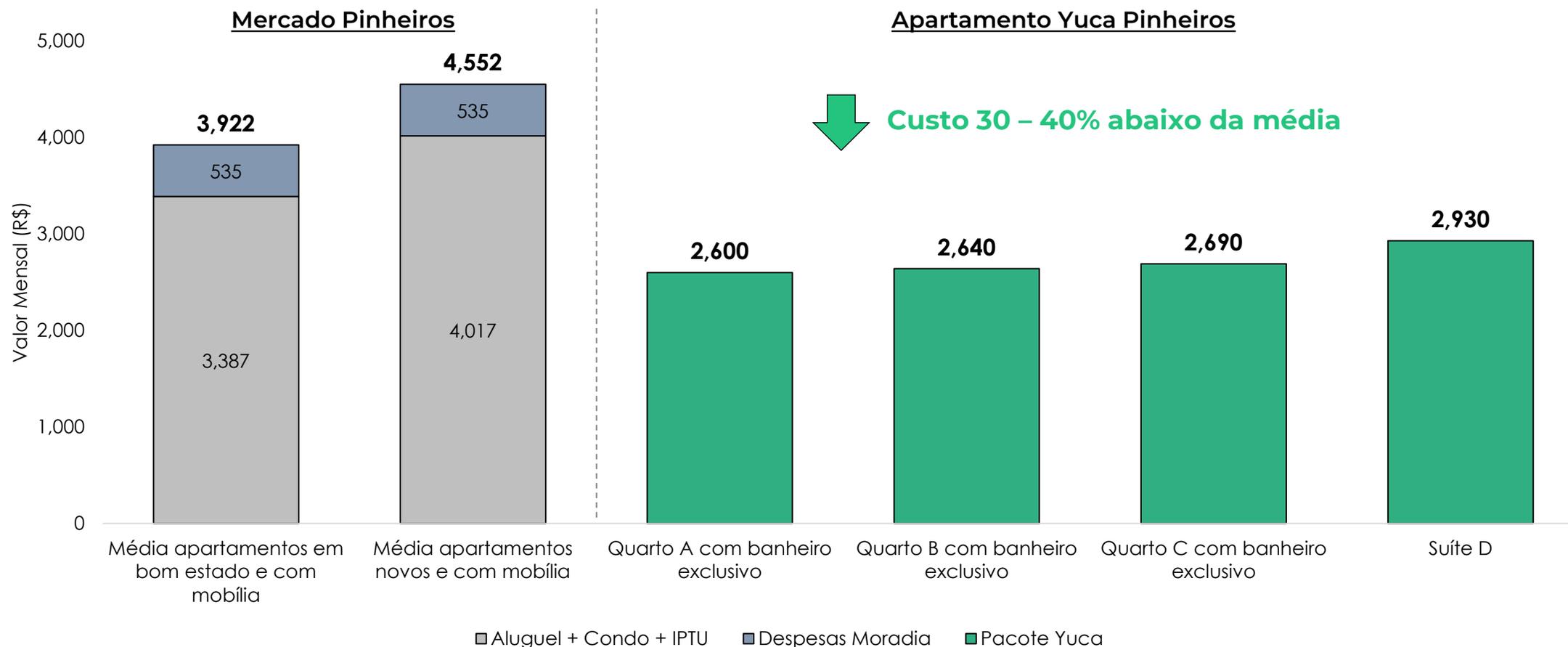
Manutenções preventivas para os Inquilinos



Oferecimento de serviços adicionais Pay-per-use

Comparativo Mercado

Levantamento feito nas principais plataformas imobiliárias (Zap Imóveis, Viva Real, Quinto Andar) de 164 apartamentos de 1 quarto, entre 25 e 40 m², para locação na região de Pinheiros



Obs 1: para composição das despesas de moradia, estimamos R\$ 300/mês para limpeza semanal, R\$ 100/mês para internet 100 mb, custo de manutenção geral de R\$ 20/mês, seguro patrimonial de R\$ 15/mês e seguro fiança de R\$ 100/mês.
Obs 2: os preços médios dos apartamentos comparáveis já estão com aluguel descontado em 10%, para refletir já estarem com preço pedido e preço efetivamente fechado.

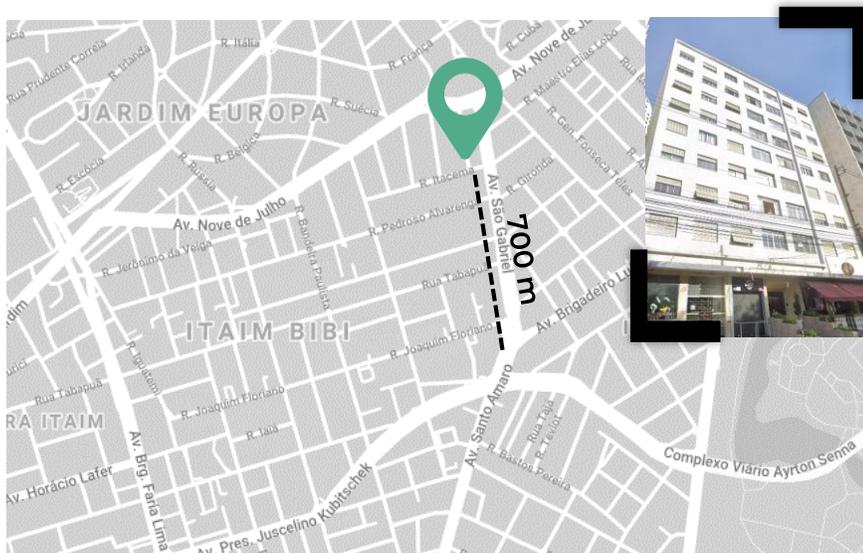


Apartamento Itaim

Localização

Apartamento no Itaim – Avenida São Gabriel, 515 – Edifício Elza Maria

O apartamento fica localizado ao lado da Av. 9 de Julho, amplamente servida pelo corredor de ônibus, próximo da área gastronômica do bairro e com fácil acesso aos principais endereços comerciais da região – Ruas Tabapuã, Joaquim Floriano, João Cachoeira, Av. Juscelino Kubitschek e Faria Lima.

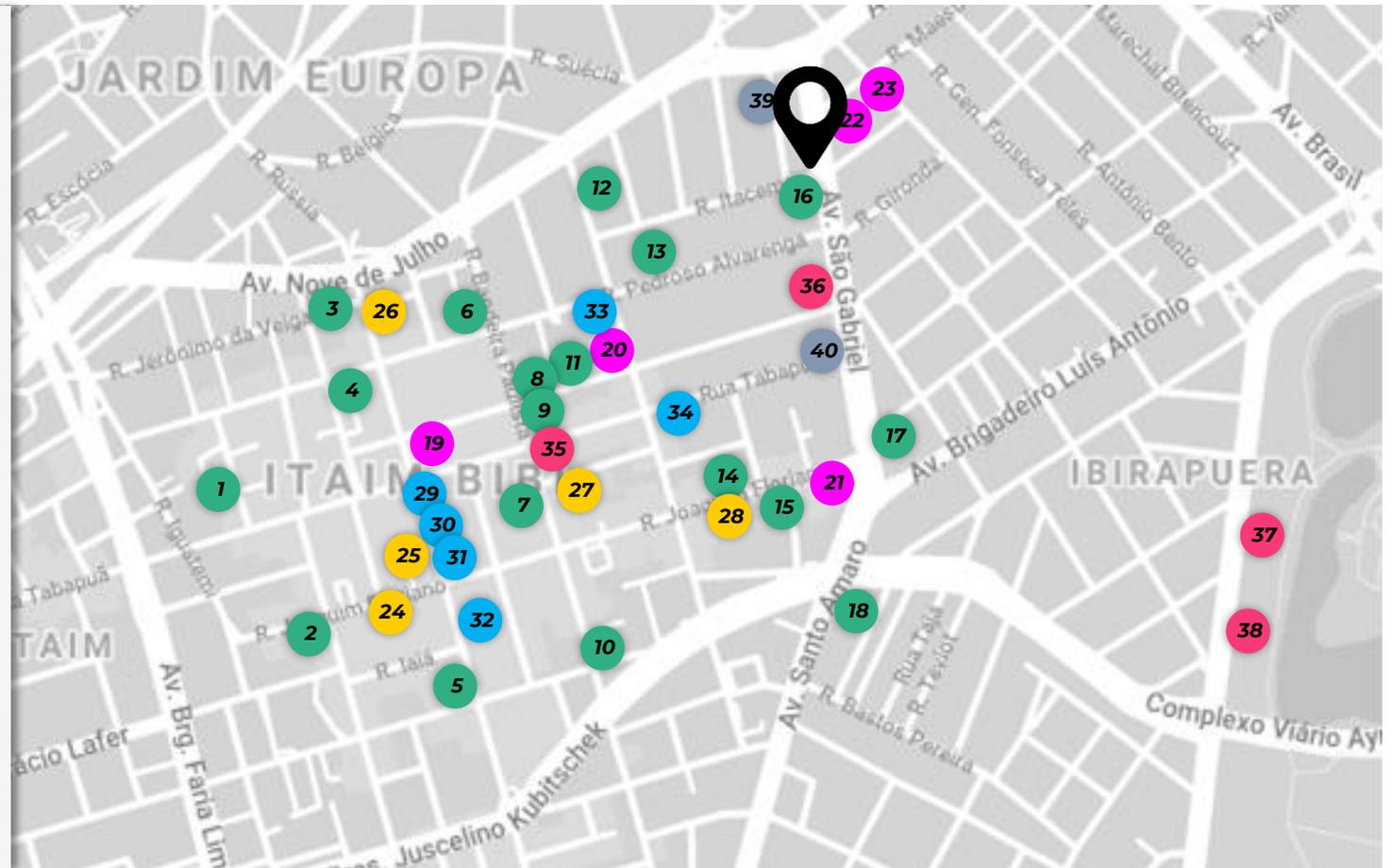


Amenidades na Região

A região é amplamente bem servida de diversas opções de restaurantes, lojas, academias e serviços em geral

Pontos de Interesse

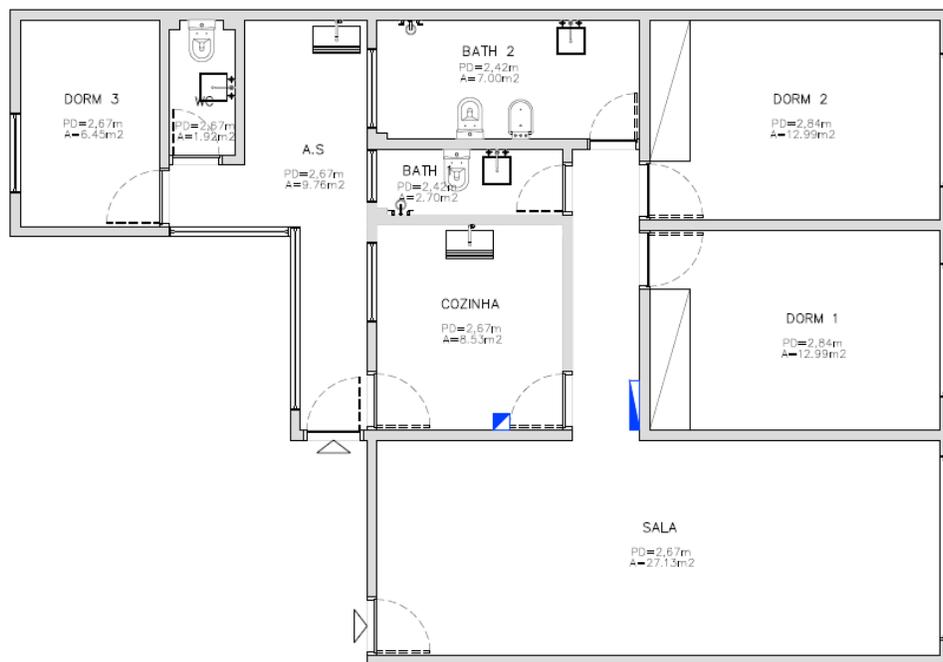
- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 1) Marakuthai | 21) Pão de Açúcar |
| 2) Tatu Bola Bar | 22) St. Marche |
| 3) Nino Cucina | 23) Empório Jardins |
| 4) Vaca Véia | 24) Smart Fit Clodomiro Amaz. |
| 5) Boteco São Bento | 25) Smart Fit Joaquim Fl. |
| 6) Butcher's Market | 26) Bodytech |
| 7) Aoyama | 27) Academy Fitness Station |
| 8) Frutaria São Paulo | 28) Itaim Academia |
| 9) Nagayama | 29) TNG |
| 10) Madero Steak House | 30) Hering |
| 11) Les 3 Brasseurs | 31) O Boticário |
| 12) Barbacoa | 32) Havaianas |
| 13) NKK Sushi | 33) Lojas Americanas |
| 14) New Dog Hamburgueria | 34) Multicoisas |
| 15) Joakin's Hamburguer | 35) Drogaria São Paulo |
| 16) Benjamin A Padaria | 36) Droga Raia |
| 17) Varanda | 37) Einstein Ibirapuera |
| 18) Coco Bambu - JK | 38) Fleury |
| 19) Carrefour Express | 39) Banco Itaú |
| 20) Carrefour Market | 40) Banco Bradesco |



Projeto de Reforma

Apartamento #61 com 110 m² de área útil, sala com cozinha integrada, 2 suítes e 2 quartos com banheiro exclusivo

Existente



Projeto



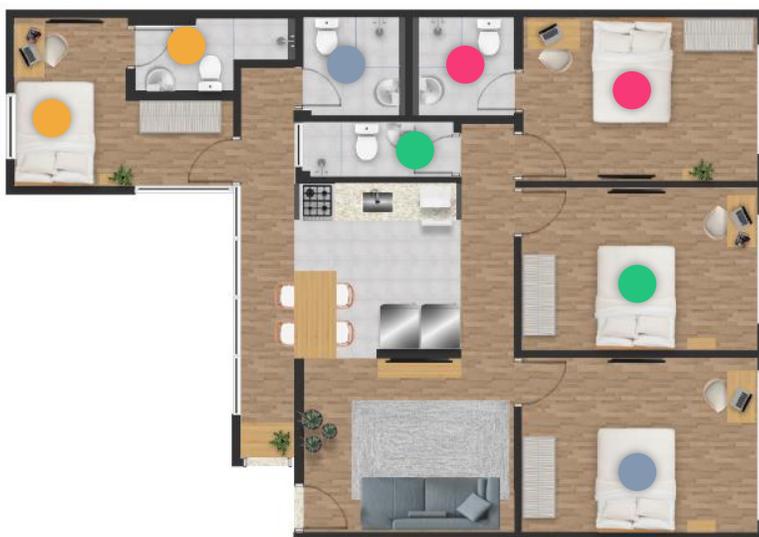
Produto
Final

- **Sala**
Fechadura digital, sofá 4 lugares, TV 55" e prateleira.
- **Cozinha e Área de Serviço**
Geladeira inox frostfree 573L, fogão 4 bocas, micro-ondas, freezer,, marcenaria de cozinha, prateleiras, mesa de jantar com 4 cadeiras, máquina lava e seca e aquecer do passagem 35L.
- **Quartos (2 suítes e 2 quartos)**
Cama box e colchão de casal, prateleiras, mesa de trabalho, cadeira de escritório, guarda-roupa, TV 40", fechadura digital, espelho de corpo inteiro.
- **Banheiros**
Pia, sanitário, box de vidro, chuveiro à gás, espelho redondo e gabinetes.

Precificação

Projetamos para o apartamento um total de R\$ 11.740 /mês em cobrança de pacotes dos quartos e locação de 1 vaga

Precificação por Quarto



R\$ 2.700/mês

Pacote para quarto A com 14 m² e banheiro exclusivo X

R\$ 2.700/mês

Pacote para quarto B com 13 m² e banheiro exclusivo Z

R\$ 3.070/mês

Pacote para quarto C com 13 m² e banheiro suíte Y

R\$ 3.070/mês

Pacote para quarto D com 10 m² e banheiro suíte W

R\$ 200/mês

1 vaga de garagem

Incluso no Pacote Mensal Yuca



Aluguel



Condomínio



IPTU



Escopo de Serviços



Limpeza semanal do apartamento



Internet com Wi-fi



Assistência à mudança



Seguro residencial da área privativa



Avaliação de perfil e crédito dos Inquilinos



Concierge Yuca (atendimento ao cliente)



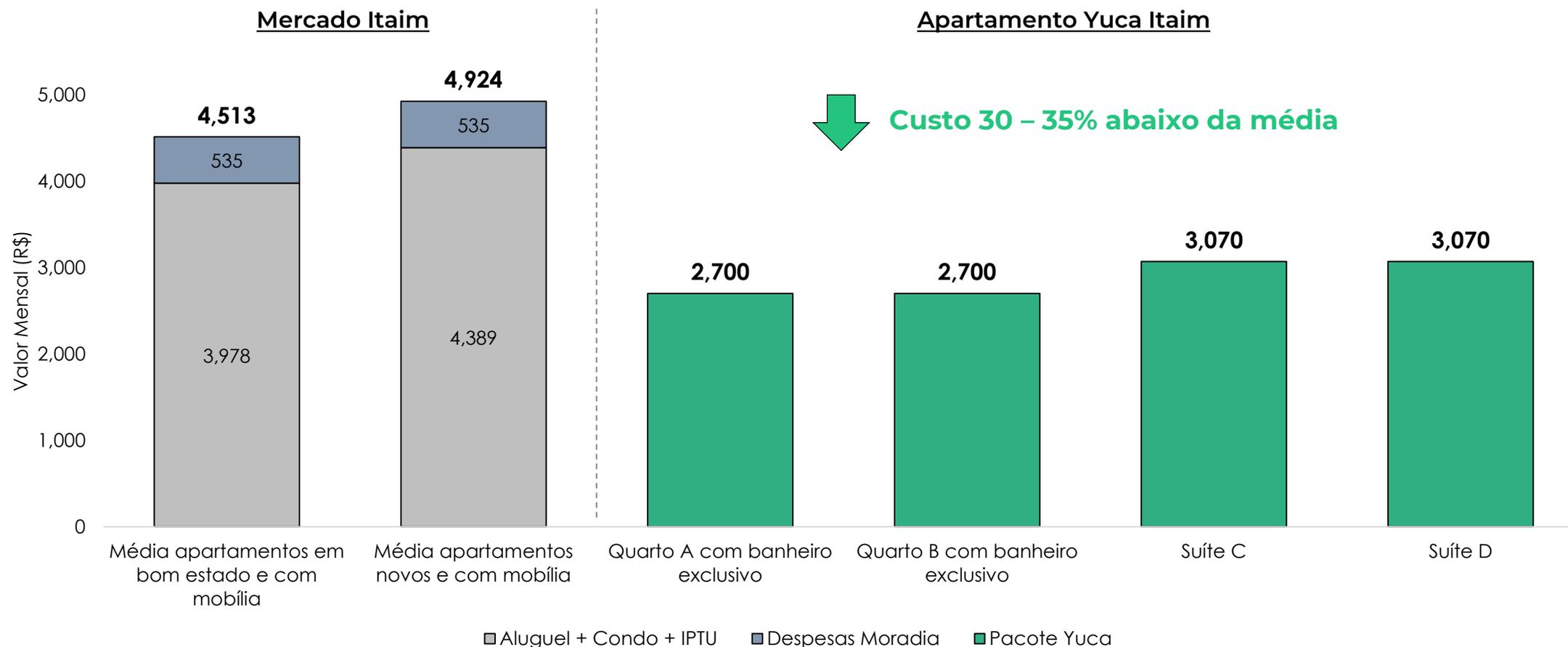
Manutenções preventivas para os Inquilinos



Oferecimento de serviços adicionais Pay-per-use

Comparativo Mercado

Levantamento das principais plataformas imobiliárias (Zap Imóveis, Viva Real, Quinto Andar) de 239 apartamentos de 1 quarto, entre 25 e 40 m², para locação na região do Itaim



Obs 1: para composição das despesas de moradia, estimamos R\$ 300/mês para limpeza semanal, R\$ 100/mês para internet 100 mb, custo de manutenção geral de R\$ 20/mês, seguro patrimonial de R\$ 15/mês e seguro fiança de R\$ 100/mês.
Obs 2: os preços médios dos apartamentos comparáveis já estão com aluguel descontado em 10%, para refletir a variação entre preço pedido e preço efetivamente fechado.



Plano Financeiro

Projeção do Resultado Financeiro

A partir da locação dos apartamentos, projetamos uma distribuição mensal de R\$ 170/cota

Apartamento	Kennedy 2	Elza Maria 61	Portfólio
Endereço	Rua Fradique Coutinho, 484	Avenida São Gabriel, 515	
Área Privativa (m²)	110	110	
Quantidade de Quartos	4	4	

Unidade para Locação	Tipo	Pacote (R\$/mês)	Tipo	Pacote (R\$/mês)	Total (R\$/mês)
Quarto A	QBE - 9 m²	2.600	QBE - 14 m²	2.700	R\$ 5.300
Quarto B	QBE - 10 m²	2.640	QBE - 13 m²	2.700	R\$ 5.340
Quarto C	QBE - 13 m²	2.690	Suíte - 13 m²	3.070	R\$ 5.760
Quarto D	Suíte - 13 m²	2.930	Suíte - 10 m²	3.070	R\$ 6.000
Vaga de Garagem	Vaga	200	Vaga	200	R\$ 400
Subtotal 1		R\$ 11.060		R\$ 11.740	R\$ 22.800

Composição do Pacote	(R\$/mês)	(R\$/mês)	Total (R\$/mês)
Condomínio	(1.613)	(659)	R\$ (2.272)
IPTU	(108)	(198)	R\$ (307)
Energia e Gás	R\$ 120/qto (480)	R\$ 120/qto (480)	R\$ (960)
Custo Serviços	R\$ 350/qto (1.400)	R\$ 350/qto (1.400)	R\$ (2.800)
Subtotal 2	R\$ (3.601)	R\$ (2.737)	R\$ (6.338)

Aluguel Total Efetivo (1+2)	R\$ 7.459	R\$ 9.003	R\$ 16.462
------------------------------------	------------------	------------------	-------------------

Resultado Líquido	(R\$/mês)	(R\$/mês)	Total (R\$/mês)
Aluguel Recebido - Quartos	98% Tx. Ocup. 7.114	98% Tx. Ocup. 8.627	R\$ 15.740
Aluguel Recebido - Vaga	200	200	R\$ 400
(-) Condomínio	(32)	(13)	R\$ (45)
(-) IPTU	(2)	(4)	R\$ (6)
(-) Yuca Taxa de Gestão	2,5% xPacote (271)	2,5% xPacote (288)	R\$ (559)
(=) Resultado Operacional Líquido	R\$ 7.008	R\$ 8.522	R\$ 15.530

(Lucro Presumido)	32% Presumido 2.340	32% Presumido 2.825	R\$ 5.165
(-) IRPJ	(351)	(424)	R\$ (775)
(-) CSLL	(211)	(254)	R\$ (465)
(-) PIS/COFINS	(267)	(322)	R\$ (589)
(-) Despesas Administrativas S/A	(375)	(375)	R\$ (750)
(-) Fundo de Reposição de Ativo	1,0% xPacote (106)	1,0% xPacote (113)	R\$ (220)
Resultado Líquido SPE	R\$ 5.698	R\$ 7.034	R\$ 12.732
Resultado Líquido INVESTIDORES	R\$ 5.641	R\$ 6.963	R\$ 12.604

Resumo

- O valor potencial de cobrança de pacotes para os dois apartamentos é de R\$ 22.400/mês + R\$ 400/mês pela locação das 2 vagas de garagem;
- Descontando as despesas diretas do pacote, o aluguel efetivo mensal dos dois apartamentos é de R\$ 16.462 para a SPE;
- Assumindo uma ocupação de 98% para os quartos, a SPE apuraria o aluguel equivalente mensal de R\$ 15.740/mês + R\$ 400/mês das vagas;
- Com todas as despesas operacionais e administrativas, estimamos um Resultado Líquido Mensal da SPE de R\$ 12.732;
- Considerando que os Investidores terão 99% de participação na SPE, o Resultado Líquido Mensal para os mesmos seria de R\$ 12.604, equivalente a R\$ 170/cota.

Uso dos Recursos Captados

O montante líquido captado será utilizado para compra dos imóveis, reforma e capital de giro para operação

Apartamento	Kennedy 2	Elza Maria 61	Portfólio
Endereço	Rua Fradique Coutinho, 484	Avenida São Gabriel, 515	
Área Privativa (m ²)	110	110	
Quantidade de Quartos	4	4	

Investimento	(R\$/m ²)	(R\$/mês)	(R\$/m ²)	(R\$/mês)	Total (R\$/mês)
1) Valor de Compra	R\$ 4.773/m ²	R\$ 525.000	R\$ 6.364/m ²	R\$ 700.000	R\$ 1.225.000
(+) ITBI		15.750		21.000	R\$ 36.750
(+) Escritura		3.851		4.276	R\$ 8.126
(+) Registro		2.389		2.798	R\$ 5.188
(+) Honorário e Despesas Advogados		4.000		4.000	R\$ 8.000
2) Custos de Aquisição		R\$ 25.990		R\$ 32.074	R\$ 58.064
(+) Obra Civil	R\$ 1.245/m ²	137.000	R\$ 1.230/m ²	135.348	R\$ 272.348
(+) FF&E (Mobiliário e Utensílios)	R\$ 482/m ²	53.000	R\$ 479/m ²	52.675	R\$ 105.675
(+) Contingência	R\$ 173/m ²	19.000	R\$ 171/m ²	18.802	R\$ 37.802
3) Investimento em Reforma	R\$ 1.900/m ²	R\$ 209.000	R\$ 1.880/m ²	R\$ 206.825	R\$ 415.825
4) Capital de Giro	16,6 x Desp.	R\$ 36.462	16,6 x Desp.	R\$ 22.149	R\$ 58.611
(1+2+3+4) Investimento Total	R\$ 7.240/m ²	R\$ 796.452	R\$ 8.737/m ²	R\$ 961.048	R\$ 1.757.500
(+) Custos de Captação		41.919		50.581	R\$ 92.500
(=) Oferta INVESTIDORES		R\$ 838.370		R\$ 1.011.630	R\$ 1.850.000
Resultado Líquido INVESTIDORES		R\$ 5.641		R\$ 6.963	R\$ 12.604
Rendimento em Dividendos (% a.m.)		0,67%		0,69%	0,68%
Rendimento em Dividendos (% a.a.)		8,1%		8,3%	8,2%

Resumo

- Mais de 92% da oferta será utilizado para (i) compra dos imóveis conforme valor combinado em Compromisso de Compra e Venda, (ii) arcar com despesas e impostos relativos à transação imobiliária e (iii) custo de reforma e mobiliário;
- Os 8% restantes serão utilizados como capital de giro para operação e pagar despesas relativas ao processo de captação;
- O Resultado Líquido Mensal atribuído aos investidores de R\$ 12.604 (R\$ 170/cota) representa um rendimento mensal 0,68% ao mês sobre os R\$ 1.850.000 investidos (R\$ 25.000/cota).

Projeção Fluxo de Caixa

Planejamos finalizar as obras em 3 meses a partir da compra dos imóveis, e atingir uma ocupação de todos os quartos após 3 meses após a entrega das obras. A partir do 36º mês, estimamos a venda dos imóveis para um potencial comprador

Mês do Projeto	-	1	2	3	4	5	6	7	8	...	32	33	34	35	36
Ano do Projeto	-	1	1	1	1	1	1	1	1	...	3	3	3	3	3

Fluxo de Caixa SPE															
Caixa Inicial SPE	5.000	479.436	337.299	195.163	53.026	53.026	53.026	53.026	53.026	...	53.026	53.026	53.026	53.026	53.026
(+/-) FC Investimentos	(1.283.064)	(138.608)	(138.608)	(138.608)	-	-	-	-	-	...	-	-	-	-	-
(+/-) FC Operações	-	(3.528)	(3.528)	(3.528)	5.034	9.043	12.732	12.732	12.732	...	13.817	13.817	13.817	13.817	13.817
(+/-) FC Financiamentos	1.757.500	-	-	-	(5.034)	(9.043)	(12.732)	(12.732)	(12.732)	...	(13.817)	(13.817)	(13.817)	(13.817)	(13.817)
Caixa Final SPE	479.436	337.299	195.163	53.026	53.026	53.026	53.026	53.026	53.026	...	53.026	53.026	53.026	53.026	53.026

Fluxo de Caixa INVESTIDORES															
(-) Aportes	(1.850.000)	-	-	-	4.984	8.953	12.604	12.604	12.604	...	13.679	13.679	13.679	13.679	2.843.635
(+) Dividendos	-	-	-	-	4.984	8.953	12.604	12.604	12.604	...	13.679	13.679	13.679	13.679	13.679
(+) Saldo de Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	...	-	-	-	-	52.496
(+) Valor de Venda dos Imóveis ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	...	-	-	-	-	2.819.825
(-) Performance Yuca ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	...	-	-	-	-	(42.364)
Dividend Yield (% a.m.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,27%	0,48%	0,68%	0,68%	0,68%	...	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%
Dividend Yield (% a.a.)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%	5,8%	8,2%	8,2%	8,2%	...	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%	8,9%

Resumo

- Consideramos uma venda dos imóveis (ou da SPE) a partir do 3º ano, e assumimos um valor de venda de tal forma que futuro comprador usufrua de uma renda mensal equivalente a 0,57% ao mês (7,00% no ano);
- Com os recursos oriundos da venda, projetamos uma Taxa Interna de Retorno (TIR) para os INVESTIDORES de 22,3% ao ano.

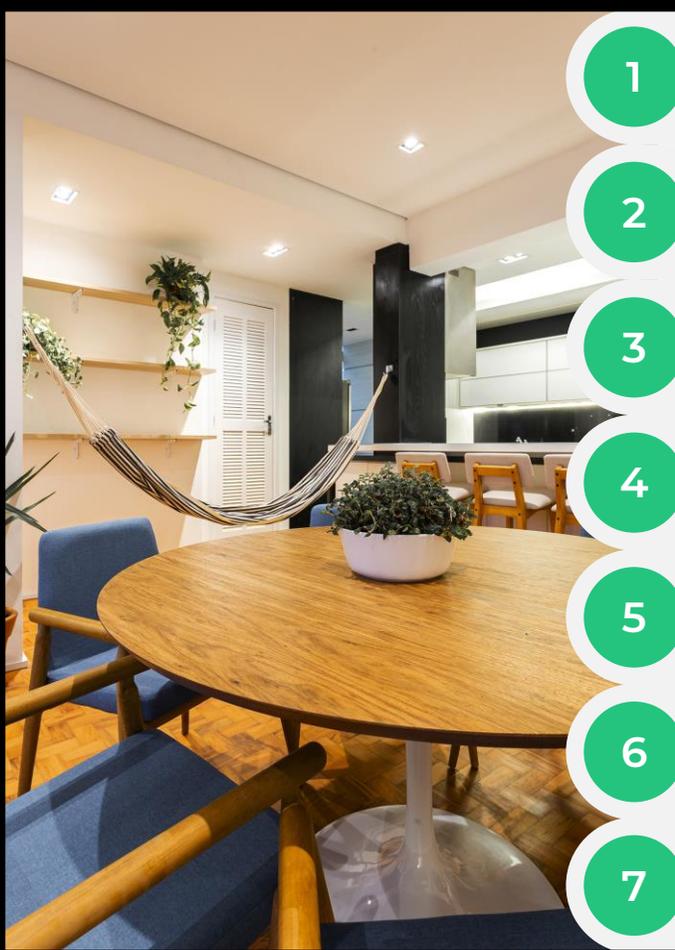
Todos os números, projeções e valores feitos nesta apresentação, incluindo, sem limitação, aqueles referentes a dividendos projetados, rentabilidade alvo, preço, valor de aluguel e despesas dos apartamentos, resultados líquidos e taxa interna de retorno são estimados e poderão sofrer variações de acordo com o desenvolvimento do projeto.

- O valor de venda dos imóveis foi calculado de tal forma que o resultado mensal dos imóveis (aluguéis menos despesas operacionais e fundo de reposição de ativo), no período, seja equivalente a 0,57% desse valor de venda. O valor de venda no 36º mês seria equivalente a R\$ 12.817/m².
- Conforme acordo de acionistas, a Yuca tem um incentivo em gerar maior retorno possível para os investidores por meio de uma taxa de performance, sendo remunerada em 20% do valor adicional gerado para os INVESTIDORES que supere a Taxa Interna de Retorno (TIR) dos mesmos em 20,0% ao ano.



Visão Geral do Investimento

Visão Geral do Investimento



- 1 **Rendimento anual de 8,2% a.a. +IGP-M: 490 bps acima da NTN-B 2026⁽¹⁾**
- 2 **Taxa Interna de Retorno (TIR) atraente de 22,3% ao ano**
- 3 **Exposição à valorização imobiliária de bairros demandados em São Paulo**
- 4 **Investimento em ativos reais, estáveis e bons para diversificação**
- 5 **Imóveis 100% mobiliados e com serviços – inquilinos sem “dor de cabeça”**
- 6 **Affordability - preços de locação mais acessíveis geram maior ocupação**
- 7 **Resiliência - moradia é uma necessidade básica das pessoas**

Todos os números, projeções e valores feitos nesta apresentação, incluindo, sem limitação, aqueles referentes a dividendos projetados, rentabilidade alvo, preço, valor de aluguel e despesas dos apartamentos, resultados líquidos e taxa interna de retorno são estimados e poderão sofrer variações de acordo com o desenvolvimento do projeto.

(1) Taxa real das Notas do Tesouro Nacional série B (NTN-B) com vencimento em 2026, consultada em 20/05/2020

「YU
CA」



Perguntas & Respostas (Q&A)

Perguntas realizadas pelo público presente na Webinar da Bloxs e Yuca feita no dia 21/05/2020

1. O INQUILINO PODE MORAR POR POUCO TEMPO (5,10, 20 DIAS APENAS)? É PARECIDO COM AIRBNB?

Operamos com aluguéis típico residenciais (long-stay), conforme lei do Inquilinato (Lei 8.245 de outubro de 1991), com prazos contratuais de 30 meses, sendo que uma saída antecipada dentro dos 6 meses iniciais de contrato gerará uma multa ao inquilino equivalente a 3 aluguéis, proporcionais ao período que resta até o 6º mês de contrato. Dessa forma, com o modelo de long-stay, o público que atendemos é motivado pela necessidade básica de moradia, além dos fatores de qualidade, preço acessível e localização.

Em contrapartida, o modelo de short-stay, ou locação por temporada, como é no caso do AIRBNB, atende um público diferente, movido por razões de viagens, lazer e negócios, similar a um hotel. Dessa forma, não é foco de operação da Yuca.

2. QUANTOS INQUILINOS POR APARTAMENTO, EM MÉDIA?

A quantidade de inquilinos dentro do apartamento é restrita à quantidade de quartos existentes no apartamento, já que permitimos apenas 1 inquilino por quarto. Neste projeto, cada apartamento tem 4 quartos, portanto, cada apartamento poderá ter até 4 inquilinos.

3. O MODELO DA YUCA TEM ALGUMA RELAÇÃO COM AQUELES “IMÓVEIS DE PRAIA” EM QUE SE COMPRA O DIREITO DE UTILIZAÇÃO POR ALGUNS DIAS DO ANO?

Não, a Yuca é uma empresa especializada no desenvolvimento, reforma e gestão de imóveis no modelo de co-living, onde os quartos dentro do apartamento são alugados para os inquilinos, e sempre por meio de contratos típicos residenciais de 30 meses, conforme lei do Inquilinato (Lei 8.245 de outubro de 1991). Ademais, a oferta aqui descrita trata da venda de cotas da empresa Yuca Pinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda., detentora dos 2 apartamentos em São Paulo, de tal forma que os adquirentes destas cotas se tornarão sócios dessa empresa e, portanto, proprietários de todos os direitos econômicos auferidos por estes imóveis. Não há relação com o modelo de “Time Sharing”, que dá o direito para que os adquirentes das cotas possam usufruir de um determinado imóvel, exclusivamente para uso próprio dos cotistas, e por datas pré-combinadas, sendo que a duração do uso é equivalente ao percentual da sua cota.

4. ESSE SISTEMA JÁ EXISTE NO BRASIL? SERÁ A PRIMEIRA EXPERIÊNCIA AQUI?

O modelo de co-living já existe em mercados internacionais, como Bungalow, Ollie e Common, nos Estados Unidos, ou Ziroom, na China. Esta última, já atingiu 2 milhões de residentes e um valor de mercado de US\$ 5 bilhões. No Brasil, a Yuca é uma das pioneiras a implantar o modelo profissionalizado de co-living. Hoje, conta com 45 apartamentos sob gestão nesse modelo, sendo que 9 já estão entregues, operando e com ocupação.

5. ENTREI HOJE NO SITE E HAVIA DISPONIBILIDADE. POR FAVOR, QUAL O MOTIVO, UMA VEZ QUE SÃO 800 NA FILA DE ESPERA?

Atualmente, estamos com 32 quartos operacionais, sendo que 28 estão ocupados desde a entrega. Para essas unidades disponíveis, já temos 60 interessados que, após a flexibilização das restrições de mobilidade geradas pelo COVID-19, estão dispostos a realizar a mudança. Os outros quartos visíveis no site são de imóveis que ainda não foram entregues, e que disponibilizamos apenas para pré-reserva mediante pagamento antecipado. Alguns destes quartos futuros já tiveram reservas, e outros serão efetivados diretamente como locação, sem reserva, próximos da data de entrega, dado que algumas pessoas optam por não adiantar pagamento e apenas assinar o contrato de locação numa data mais próxima da mudança.

6. COMO VOCÊS ENXERGAM A DINÂMICA PÓS COVID DAS PESSOAS QUANTO AOS NEGÓCIOS DE COMPARTILHAMENTO?

No âmbito social, especificamente no lado de moradia, vemos que o apartamento/casa acabaram virando um aspecto central - qualidade e conforto estão sendo valorizados mais do que nunca, o que beneficia imóveis de qualidade, bem geridos e cuidados. Outro efeito que vemos é que, em função da redução do poder de compra causado pela crise, as pessoas vem buscando alternativas de moradia com preços mais acessíveis, e é algo que o modelo de co-living propicia por meio do compartilhamento. Os valores dos quartos com todas as contas inclusas acaba sendo mais econômico que a locação de um imóvel inteiro individualmente onde se arca com todas as contas. Dito isso, acreditamos que o produto do co-living seja um produto defensivo no ponto de vista financeiro. Quanto ao aspecto de sanitário, especificamente na moradia, entendemos que os nossos apartamentos não apresentam um adensamento superior comparado ao tamanho das famílias brasileiras, que também tem uma média de 4 pessoas vivendo dentro do mesmo imóvel. Além disso, a Yuca vem investindo na conscientização e orientação com campanhas sobre as precauções necessárias durante a pandemia, bem como fornecimento de kits de máscaras e álcool em gel para todos os nossos inquilinos.

Q&A

7. OS 800 CADASTRADOS ESTÃO NA LISTA DE ESPERA OU SE CADASTRARAM PARA RECEBER NOVIDADES?

Os 800 cadastrados estão em lista de espera para morar em um apartamento Yuca. Eles permanecem nesta lista até que um imóvel de seu interesse seja entregue pela nossa equipe de engenharia.

8. DOS DEMAIS IMÓVEIS NA CARTEIRA DA YUCA, QUANTOS FORAM COMPRADOS E QUANTOS ALUGADOS?

Dos 45 imóveis sob gestão, 24 são comprados e 21 são alugados.

9. OS IMÓVEIS SÃO ENTREGUES MOBILIADOS?

Sim, os imóveis são entregues 100% reformados, mobiliados, equipados e com utensílios de cozinha.

10. QUANTO É O GASTO PROJETADO COM A REFORMA?

Conforme plano financeiro, temos orçamentos fechados com construtoras que totalizam R\$ 209.000 para o apartamento de Pinheiros e R\$ 206.825 para o apartamento do Itaim. Isso representa uma média de R\$ 1.890/m² de área privativa. Além disso, a Yuca é garantidora deste valor, e arcará com o montante que superar este orçamento.

11. A YUCA É OPERADORA E INVESTIDORA AO MESMO TEMPO?

Sim, além de desenvolver e administrar apartamentos no modelo de co-living, a Yuca também investe nos próprios imóveis. Nesta oferta em questão, a Yuca terá participação na SPE, junto com os investidores que aderirem à oferta.

12. EXISTE ALGUM RISCO LEGAL OU REGULATÓRIO? TEM ALGUMA LEI QUE POSSA VIR A RESTRINGIR O ADENSAMENTO EM APARTAMENTOS ?

Não existe uma lei, nem projeto de lei em tramitação, que proíba a implantação do modelo de co-living no Brasil. O nosso modelo não se diferencia da locação residencial convencional praticada hoje em dia. Todos os nossos contratos se enquadram como locações típicas e regidas pela Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), com prazos de vigência de 30 (trinta) meses. Ressaltamos que todos os contratos têm única e exclusivamente a finalidade residencial do imóvel. Dessa forma, dado o teor residencial e a prática de locações típicas, nos termos da Lei do Inquilinato, entendemos que qualquer veto ao modelo é abusivo e, ainda, inconstitucional, por afrontar o direito à propriedade privada, estabelecido como direito fundamento nos termos do item XXII do artigo 5º da Constituição Federal brasileira. De qualquer modo, além do que já foi aqui mencionado, antes de seguir adiante com a aquisição dos imóveis, analisamos todas as convenções e regimentos internos dos condomínios em que estão inseridos os apartamentos, para verificar se há qualquer dispositivo ou cláusula que pudesse trazer qualquer restrição ou problema às nossas atividades. Nesse sentido, não identificamos qualquer restrição e/ou regra específica para co-livings nas normas condominiais aplicáveis aos imóveis objeto da oferta.

13. COMO FUNCIONA O CO-LIVING X REGRAS DOS CONDOMÍNIOS?

Analisamos as convenções e os regimentos internos dos condomínios em que fazem parte os imóveis objeto da oferta, e não identificamos qualquer regra específica e/ou restrição para co-living nos edifícios. Não obstante a análise mencionada, nossas locações são estritamente residenciais e obedecem a Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991). Portanto, reforçamos o entendimento de que qualquer restrição ao modelo de co-living seria abusiva e inconstitucional. Em relação aos inquilinos, reforçamos que todos eles estão sujeitos às mesmas regras de convivência em condomínio como qualquer outro morador ou inquilino no mesmo prédio.

14. QUAL PREVISÃO DE CONCLUSÃO DA REFORMA E INÍCIO DAS LOCAÇÕES? QUANDO COMEÇAM A DISTRIBUIR DIVIDENDOS?

Temos uma previsão de conclusão das obras em 3 meses a partir da conclusão da oferta, sendo que reservas podem ser realizadas nesse período, até que ocorra a entrega da obra, quando as reservas são convertidas em locações efetivas. A partir do 4º mês que projetamos ter as locações efetivadas, começaremos a distribuir os dividendos.

15. A RENTABILIDADE DE 0,68% AO MÊS / 8,2% AO ANO + IGP-M JÁ É LIQUIDO DE IMPOSTO DE RENDA?

Sim, conforme pode ser verificado no plano financeiro, a distribuição de dividendos mensal projetada de 0,68% ao mês / 8,2% ao ano + IGP-M já é líquida de imposto de renda.

16. A DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS PROJETADA PODE SOFRER ALTERAÇÕES?

Sim, a distribuição de dividendos é projetada e pode ocorrer variações, tanto para cima quanto para baixo, em função da implantação da estratégia e das condições de mercado.

17. O INVESTIDOR TERÁ DE GARANTIA?

Diferentemente do modelo de dívida, onde se fornece uma garantia em caso de inadimplência do devedor, o modelo de investimento em Equity torna o adquirente das cotas proprietário de um % da SPE detentora dos imóveis, usufruindo do retorno econômico dos ativos proporcionalmente à sua participação. Dessa forma, o investidor é proprietário, por meio da SPE, de ativos reais – os apartamentos reformados em São Paulo.

18. COMO FUNCIONA A VENDA DA COTA, CASO VENHA NECESSITAR?

A ação é um valor mobiliário que pode ser transferido ou vendido para terceiros. De acordo com os termos contratuais, os investidores deverão ofertar o direito de preferência na aquisição para a Yuca, nos mesmos termos e valores ofertados pelo terceiro interessado. Caso a Yuca não exerça o referido direito de preferência, o investidor fica livre para alienar as suas ações ao terceiro interessado. O processo de alienação é de responsabilidade do alienante, mas é muito simples: (i) o investidor e o adquirente celebram um simples contrato de compra e venda de ações; e (ii) o investidor e o adquirente assinam os livros de ações nominativas e de transferência de ações nominativas da companhia, para formalizar a alienação.

19. O INVESTIDOR PODE RESGATAR SUAS COTAS?

Não. O investidor, ao adquirir as ações, torna-se acionista da SPE e, portanto, poderá reaver o capital nas seguintes hipóteses: (i) em caso de alienação das suas ações para terceiros, nos termos do procedimento resumido no item “Como funciona a venda da cota, caso venha necessitar?”, ou (ii) por meio da venda dos imóveis ou da SPE a um investidor, que é inclusive a principal estratégia deste investimento.

20. COMO SE DARÁ O PROCESSO DE DESINVESTIMENTO?

De acordo com as regras do contrato de investimento e do acordo de acionistas, a Yuca está impedida de vender os imóveis antes de completados 12 meses contados da data de encerramento da oferta (“lock-up period”), exceto se a maioria do capital votante da companhia aprovar a alienação. Após o lock-up period, a Yuca estará liberada a buscar compradores interessados em adquirir os imóveis, visando ao lucro a ser obtido em razão da valorização imobiliária dos imóveis. No plano de negócios da companhia, estimamos a venda a partir do 3º ano após a data de encerramento da oferta, embora não descartemos a venda antes ou depois da estimativa, a depender das condições de mercado e das eventuais ofertas recebidas. Ressaltamos que a Yuca buscará ofertas que gerem, no mínimo, uma taxa interna de retorno equivalente a 20,0% a.a. aos investidores, uma vez que, observada essa taxa, a Yuca terá o direito, a seu exclusivo critério, de vender diretamente os imóveis aos terceiros interessados, ou obrigar os investidores a venderem a totalidade de suas respectivas ações (“drag along right”). Em caso de venda dos imóveis ou de venda da totalidade das ações da companhia, a Yuca fará jus ao recebimento de uma taxa de performance correspondente a 20% do eventual lucro superior gerado acima dos 20,0% a.a. destinado aos investidores. Caso a Yuca venha a receber uma oferta de venda que gere uma taxa interna de retorno aos investidores inferior a 20,0% a.a., a Yuca só poderá concretizar a venda caso seja aprovada, em assembleia geral extraordinária, por acionistas que representem a maioria do capital social votante da companhia.

21. QUEM SERIAM OS POTENCIAIS COMPRADORES DESSES IMÓVEIS?

Os principais interessados por imóveis para renda performados (prontos, ocupados e gerando renda) são: (i) Fundos de Investimento Imobiliário (FII); (ii) empresas imobiliárias patrimoniais; (iii) family offices; e (iv) investidores pessoas físicas capitalizadas e líquidas. Imóveis residenciais para locação estão sendo mais visados por estes investidores, uma vez que os efeitos da pandemia mostraram que outras classes de ativos imobiliários para renda (i.e.: escritórios, galpões logísticos e hotéis) sofreram com uma baixa taxa de utilização, enquanto a moradia, por ser uma necessidade básica, teve sua utilização aumentada.

22. EXISTE TAG ALONG PARA O INVESTIDOR CASO UM GRANDE COMPRADOR QUEIRA ADQUIRIR UM PERCENTUAL GRANDE DO PROJETO?

Sim, os investidores terão direito de tag along contra a Yuca. Vale ressaltar que o objetivo da Yuca é manter sua participação no negócio e o seu contrato de gestão co-living dos apartamentos da SPE até, no mínimo, a venda de 100% dos imóveis ou das cotas da SPE para um potencial comprador.

23. PORQUE HÁ DUAS RENTABILIDADES: DIVIDENDOS DE 8,2% A.A.+IGP-M E TAXA DE RETORNO DE 22,3% A.A.?

A rentabilidade de 8,2% a.a.+IGP-M retrata a distribuição mensal projetada de dividendos da SPE, equivalente a R\$ 170,33/mês/cota dividido pelo preço da cota de R\$ 25.000, que é 0,68% ao mês ou 8,2% ao ano. Como os contratos de locação são ajustados pelo Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M), a rentabilidade também é ajustada junto com a variação do índice. A taxa de retorno de 22,3% a.a. é a rentabilidade final efetiva do investidor, assumindo a premissa de venda no 3º ano, que consolida as distribuições de dividendos realizadas junto com a venda com valorização imobiliária.

24. O QUE FAZ A YUCA ACREDITAR NA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA VENDA E NO RETORNO PROJETADO DE 22,3% A.A.?

A estratégia de investimento imobiliário que estamos aqui apresentando consiste em: (i) comprar apartamentos muito bem localizados e abaixo do preço médio da região (i.e.: estamos comprando a uma média de R\$ 5.568/m² privativo nestes 2 imóveis); (ii) agregar valor com reforma profunda e instalação de mobiliário (equivalente a R\$ 1.890/m² privativo); (iii) alugar e rentabilizar o imóvel no modelo de co-living; e (iv) vender os imóveis prontos e alugados para investidores interessados, num ambiente econômico onde se busca justamente diversificação, rentabilidades superiores ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e risco relativamente baixo. O nosso modelo estima uma venda no 3º ano para um investidor com uma rentabilidade bruta de 7,0% a.a. +IGP-M, equivalente a R\$ 12.817/m² na data da venda, ou R\$ 11.516/m² se descontarmos a inflação, preço ainda abaixo da média de mercado nas regiões de Pinheiros e Itaim para imóveis comparáveis em qualidade.