



SETEMBRO 2024

**Assembleia  
Geral  
Extraordinária  
YEES11**

■  
Ativos-Alvo  
Regulamento Atual



# Ativos-Alvo - Regulamento Atual

## Empreendimentos imobiliários identificados no Regulamento



**6.3. Ativos-Alvo.** Com os recursos da Primeira Emissão o Fundo pretende investir direta ou indiretamente nos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nos imóveis a seguir identificados (“Ativos-Alvo”):

**(a) SPE Campolim IV:** objeto de SPE a ser constituída, para desenvolvimento do imóvel localizado na cidade de Sorocaba - SP, na Rua Elias Rodrigues Claro, melhor caracterizado na matrícula nº 80.850 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com área de 4.264,03m<sup>2</sup>;

**(b) SPE Abolição:** JR ABOLIÇÃO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 45.970.866/0001-63, proprietária do imóvel objeto das matrículas nº 53112 e 85762 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;

**(c) SPE Taquaral:** JJR TAQUARAL SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 44.682.158/0001-64, proprietária do imóvel objeto das matrículas nº 143.315 a 143.322 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas - SP;

**(d) SPE Mansões:** JR MANSOES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 45.587.660/0001-59, proprietária do imóvel localizado na Rua João Preda nº 215, Fazenda Santa Cândida, CEP 13087-552, objeto da matrícula nº 34381 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Campinas - SP;

**(e) SPE Consolação:** JR Paulistânia SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 46.601.003/0001-08, proprietária do imóvel localizado na Rua da Consolação nº 335/339, objeto da matrícula nº 21.508 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo;

**(f) SPE São Paulo:** JR Avenida São Paulo II SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 35.816.700/0001-33, proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 104.284 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP, com área de 11.565,62m<sup>2</sup>.

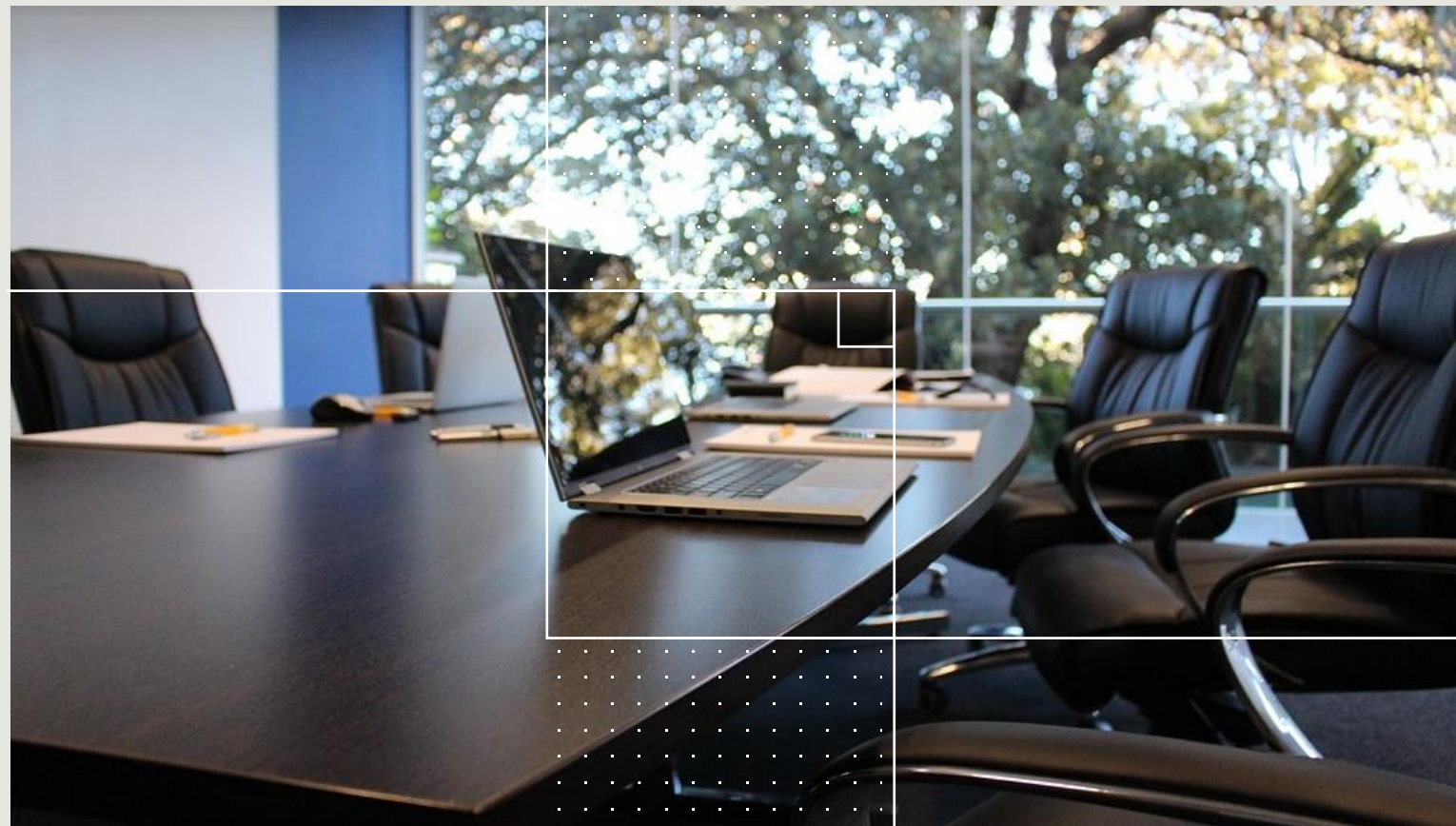
6.3.1. Caso o investimento em qualquer dos empreendimentos não se concretize, o Fundo poderá investir no empreendimento denominado **SPE Barra Funda**, objeto de SPE a ser constituída, para desenvolvimento do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barra Funda, 249 - 257, melhor caracterizado nas matrículas nº 56.028 e nº 31.344 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sem prejuízo da apresentação pelo Consultor Imobiliário, dentro do Período de Investimento do Fundo, de novos empreendimentos caso o investimento pelo Fundo em mais de um dos empreendimentos não se concretize até que o Fundo possua 6 (seis) empreendimentos investidos em seu portfólio, observados os procedimentos de Assembleia Especial.

- Processo de Diligência





■  
Atualização  
Ativos-Alvo

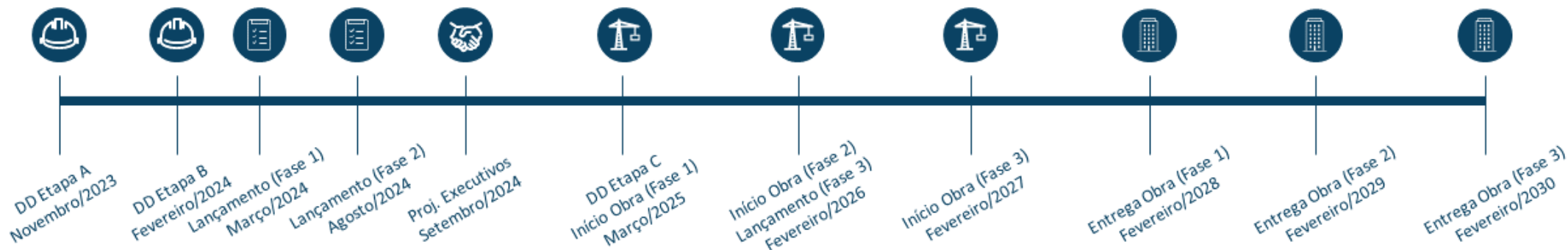
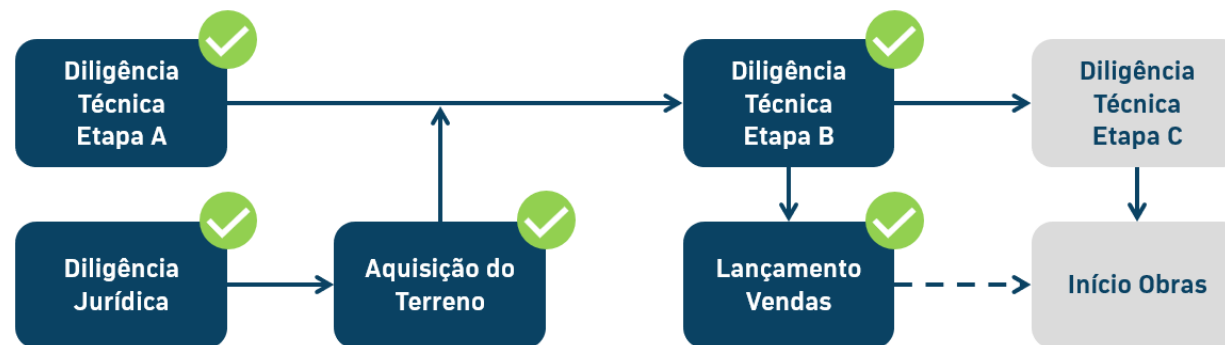


# SPE São Paulo II

## Projeto Lançado

<https://yeesinc.com.br/empreendimento/jr-sao-paulo-ii/>  
<https://youtu.be/WNSm1feSDsA>

Ficha Técnica do Projeto			
Localização	Sorocaba		
Endereço	Rua Eduardo Sandano, 385		
Fase	Fase 1- Torre A	Fase 2- Torre C	Fase 3- Torre B
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	11.566		
Área Construída (m <sup>2</sup> )	16.315	13.396	6.794
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	10.025	10.025	4.874
Qde Torres	1	1	1
Qde Pavimentos	Térreo + 20 Pav.	Térreo + 20 Pav.	Térreo + 19 Pav.
Qde Unidades	168	168	79
Total Vagas Autos	502		

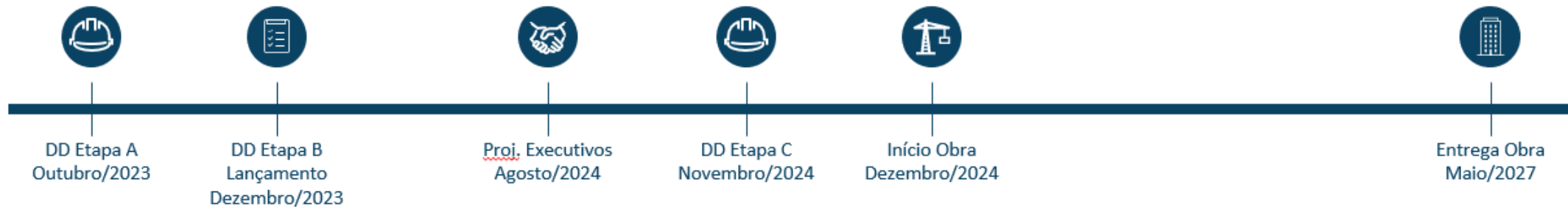
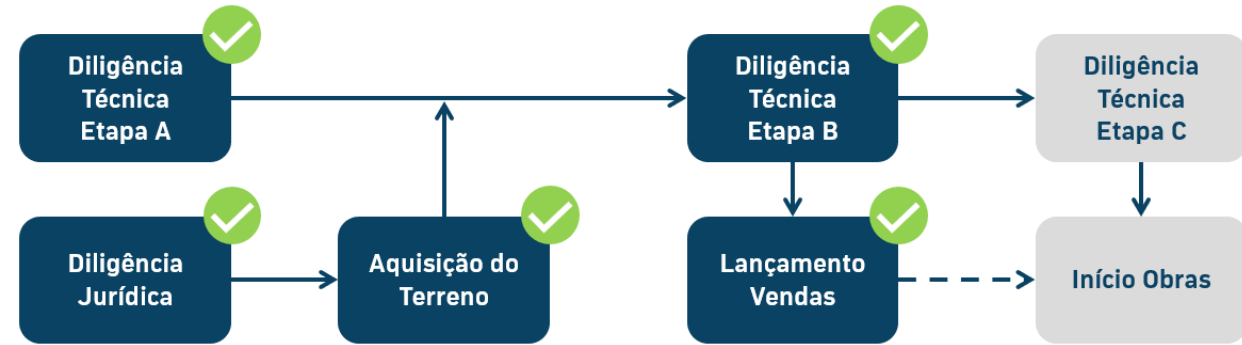


# SPE Mansões

## Projeto Lançado

<https://yeesinc.com.br/empreendimento/mansoes-residencial/>  
<https://youtu.be/upl6Bbfjbjk>

Ficha Técnica do Projeto	
Localização	Campinas
Endereço	Rua João Preda, 215
Fase	Única
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	3.000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	8.538
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	5.922
Qde Torres	1
Qde Pavimentos	Térreo + 11 Pav.
Qde Unidades	113
Total Vagas Autos	119



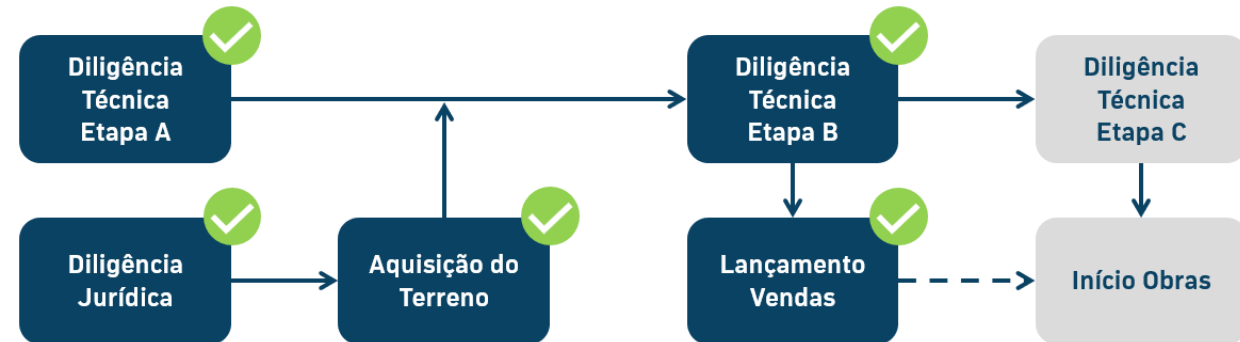


# SPE Taquaral

## Projeto Lançado

<https://yeesinc.com.br/empreendimento/taquaral-residence/>  
<https://youtu.be/srY73Q9poCs>

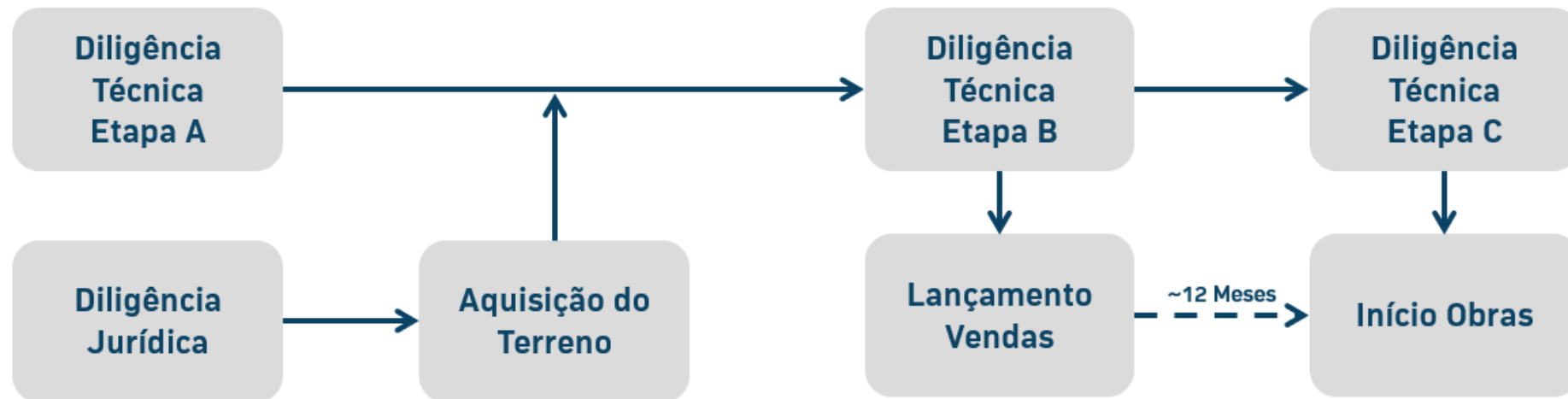
Ficha Técnica do Projeto	
Localização	Campinas
Endereço	R. Baronesa Geraldo de Resende, 698
Fase	Única
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	2.600
Área Construída (m <sup>2</sup> )	8.641
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	5.736
Qde Torres	1
Qde Pavimentos	Térreo + 13 Pav.
Qde Unidades	103
Total Vagas Autos	112



# SPE Abolição

## Projeto em diligência

1. **Diligência Jurídica:** Em andamento
2. **Diligência Técnica Inicial (Etapa A):** Em andamento



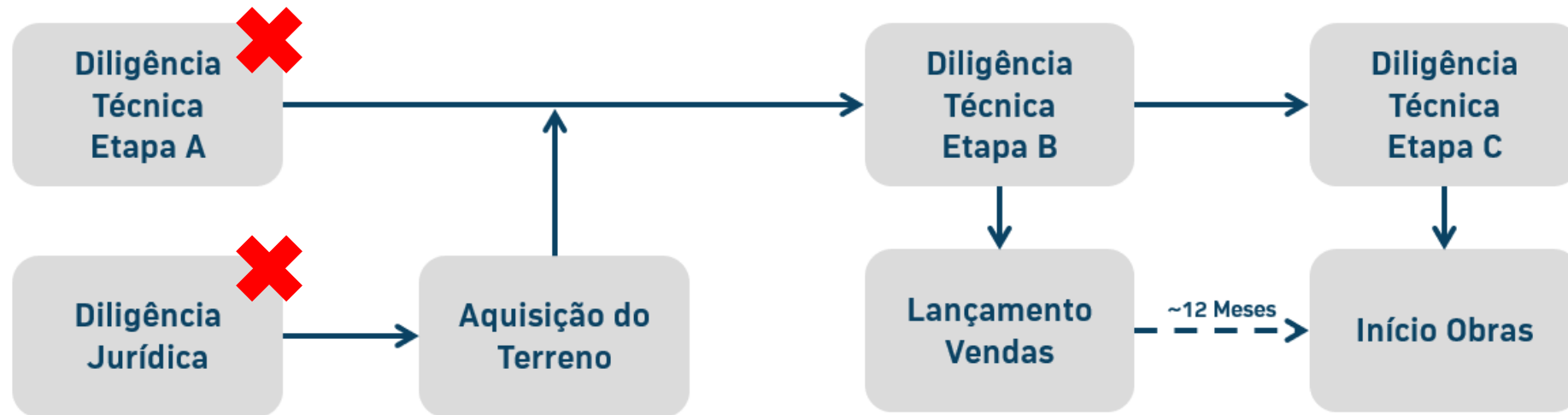
Fonte: Yees | Hedge Investments

# SPE Consolação

## Projeto com recomendação de exclusão

**1. Diligência Jurídica:** Não finalizada, pois Gestora e Consultor Imobiliário entenderam que o projeto poderia não mais atingir a taxa interna de retorno originalmente estimada.

**2. Diligência Técnica Inicial (Etapa A):** Não finalizada, pois Gestora e Consultor Imobiliário entenderam que o projeto poderia não mais atingir a taxa interna de retorno originalmente estimada.

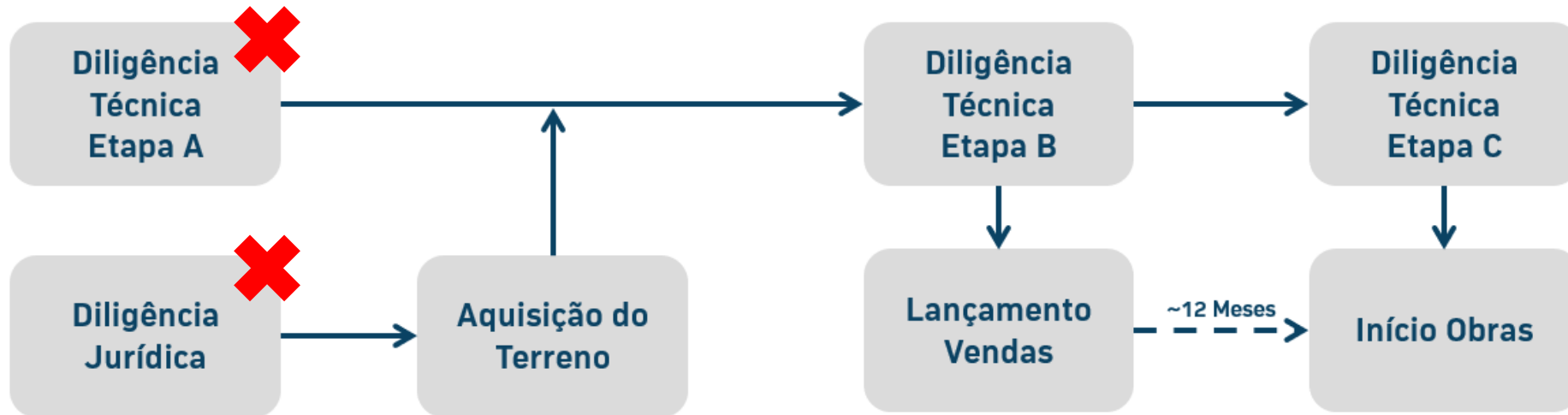


# SPE Campolim IV

## Projeto com recomendação de exclusão

**1. Diligência Jurídica:** Não finalizada, pois Gestora e Consultor Imobiliário entenderam que o projeto poderia não mais atingir a taxa interna de retorno originalmente estimada.

**2. Diligência Técnica Inicial (Etapa A):** Não iniciada, dada a não conclusão da diligência jurídica.





■  
Ordem do  
Dia



# Ordem do Dia – Pauta conjunta

## Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas – 30/09/2024



### Exclusões dos Ativos-Alvo do Regulamento:

**(a) SPE Campolim IV:** objeto de SPE a ser constituída, para desenvolvimento do imóvel localizado na cidade de Sorocaba - SP, na Rua Elias Rodrigues Claro, melhor caracterizado na matrícula nº 80.850 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, com área de 4.264,03m<sup>2</sup>;

**(b) SPE Consolação:** JR Paulistânia SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 46.601.003/0001-08, proprietária do imóvel localizado na Rua da Consolação nº 335/339, objeto da matrícula nº 21.508 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo;

**(c) SPE Barra Funda,** objeto de SPE a ser constituída, para desenvolvimento do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barra Funda, 249 - 257, melhor caracterizado nas matrículas nº 56.028 e nº 31.344 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### Inclusão de Ativo-Alvo:

**(a) SPE Tatuapé:** o investimento pelo Fundo, por meio da sociedade empresária limitada, com sede no município de Sorocaba, estado de São Paulo, na Rua Antônio Adade, nº. 140, sala 05, Parque Campolim, CEP 18.048-060, CNPJ/MF sob nº. 47.260.391/0001-47 (“Holding”), na sociedade de propósito específico JR TATUAPÉ SPE LTDA., pessoa jurídica situada na cidade de São Paulo – SP, na Avenida Paulista, nº 2.644 – Conjunto 06, Bairro Bela Vista, CEP: 01310-934, devidamente inscrita sob o CNPJ 41.608.024/0001-05, proprietária do imóvel objeto das matrículas Matrículas nº 4748, 115.191, 195.113, 82.636, 147.592, 55.932 e 203.327 todas do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com investimento, na data base de 30 de agosto de 2024, correspondente a R\$ 5.351.799,46, sendo certo que este valor poderá ser alterado até que se concretize a efetiva aquisição das SPEs, equivalente a uma participação no capital social, indiretamente, de 43,27%.

### Fee de Estruturação:

**(a)** O pagamento pelo Fundo de uma remuneração pela estruturação dos investimentos (“Fee de Estruturação”) para o Consultor Imobiliário destinado a compensá-lo pelos esforços de estruturação da SPE Tatuapé, equivalente à diferença positiva entre o custo de aquisição das cotas da referida SPE pela Holding detida pelo Fundo e o valor de avaliação das referidas cotas (equivalente aos valores investidos antes do ingresso do Fundo, desde a sua constituição, corrigidos desde a data de cada desembolso até a data de apuração pela variação do IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, correspondente, na data base de 30 de agosto de 2024, ao valor aproximado de R\$ 1.291.124,50, sendo certo que este valor poderá ser alterado e seguirá sendo corrigido até que se concretize a efetiva aquisição da SPE Tatuapé.

Fonte: Regulamento do Fundo, de 29 de novembro de 2023.

■  
Proposta



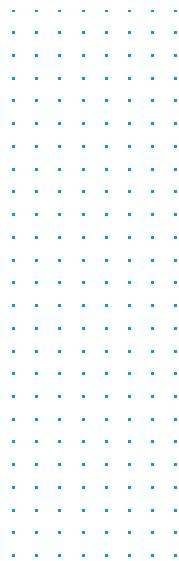


# Proposta da Administradora e da Gestora

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas – 30/09/2024

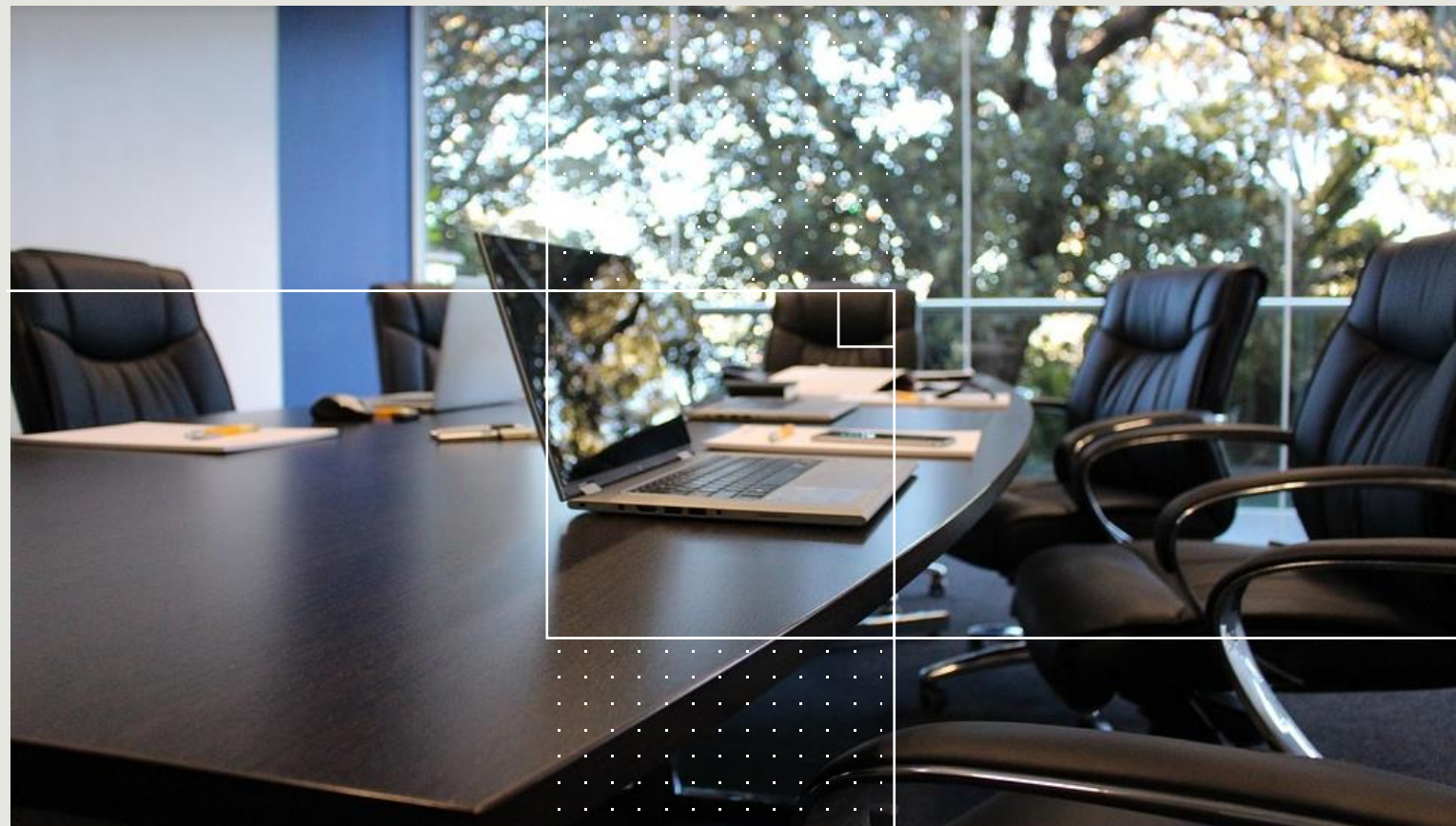


Com relação aos itens da ordem do dia, a Administradora e a Gestora entendem que devem se abster de qualquer manifestação ou recomendação de voto por força do inciso IV do art. 12 do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175/22”), e do item 10.7. do regulamento vigente do Fundo.



Fonte: Regulamento do Fundo, de 29 de novembro de 2023.

■  
SPE  
Tatuapé





# Yees Tatuapé

## Evolução da Obra

### Obra

12%

### Serviços preliminares

94,77%

### Área Comum

0,07%

### Torre

11,89%

### Fundação

93,65%



Fonte: Yees. Imagens meramente ilustrativas. Data base: 30 de agosto de 2024.

# Yees Tatuapé

## Planta Pavimento Térreo



Fonte: Yees. Imagens meramente ilustrativas.

# Yeas Tatuapé

## Planta Pavimento Tipo



Fonte: Yeas. Imagens meramente ilustrativas.

# Yees Tatuapé

## Planta 23º Pavimento (Lazer)



Fonte: Yees. Imagens meramente ilustrativas.

# Yees Tatuapé

## Planta 24º Pavimento (Lazer + Apartamentos)



Fonte: Yees. Imagens meramente ilustrativas.



# Yees Tatuapé

## Área de Lazer



Academia com espaço funcional



Bike Share



Brinquedoteca



Coworking



Piscina adulto com vista panorâmica e piscina infantil



Área para churrasco



Lareira externa



Lockers



Sauna integrada com vista panorâmica



Marketplace



Playground



Sala de Jogos



Beach Tennis



Lavanderia compartilhada



Salão de festas



Beauty Care



Pet Place

Fonte: Yees. Imagens meramente ilustrativas.

# Portfólio Fundo – Considerando Inclusão Tatuapé

## Projetos a serem desenvolvidos pelo Fundo



**Projetos no Fundo:**  
5 empreendimentos



**Área Privativa:**  
47.280 m<sup>2</sup>

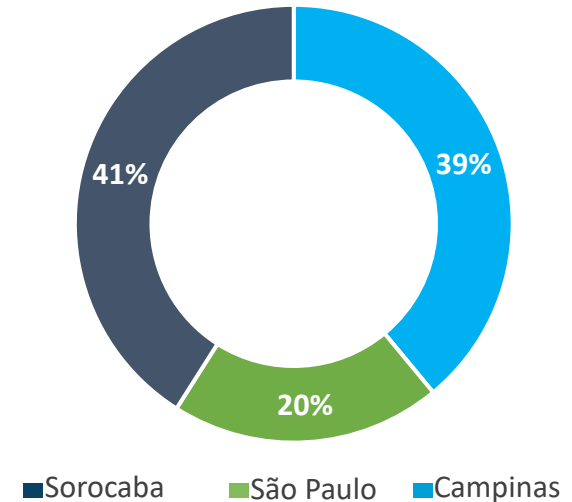


**Unidades:**  
964 próprias



**GGV Total:**  
R\$ 336 milhões

Projetos	Cidade	GGV R\$ milhões
JR São Paulo II	Sorocaba	R\$ 133 mi
Yees! Mansões	Campinas	R\$ 40 mi
Yees! Taquaral	Campinas	R\$ 42 mi
Yees! Abolição	Campinas	R\$ 49 mi
Yees! Tatuapé	São Paulo	R\$ 73 mi



Fonte: Yees | Hedge Investments

\* O empreendimento será incluído no fundo apenas caso outro empreendimento não seja aprovado em diligência. Não considerado nas informações consolidadas desta página e no estudo de viabilidade.

# Portfólio Fundo – Sem Inclusão Tatuapé

Projetos a serem desenvolvidos pelo Fundo



**Projetos no Fundo:**  
4 empreendimentos



**Área Privativa:**  
38.161 m<sup>2</sup>

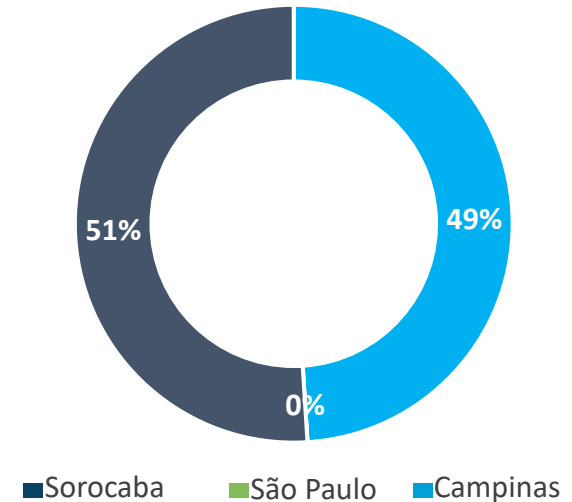


**Unidades:**  
750 próprias



**GGV Total:**  
R\$ 263 milhões


Projetos	Cidade	GGV R\$ milhões
JR São Paulo II	Sorocaba	R\$ 133 mi
Yees! Mansões	Campinas	R\$ 40 mi
Yees! Taquaral	Campinas	R\$ 42 mi
Yees! Abolição	Campinas	R\$ 49 mi



Fonte: Yees | Hedge Investments

\* O empreendimento será incluído no fundo apenas caso outro empreendimento não seja aprovado em diligência. Não considerado nas informações consolidadas desta página e no estudo de viabilidade.

**hedge.**  
INVESTMENTS



■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)