

# Hedge Yees Habitações Econômicas FII

YEES11



MARÇO DE 2024

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>PALAVRA DA GESTORA</b>	<b>4</b>
<b>PRINCIPAIS DESTAQUES</b>	<b>6</b>
<b>CARTEIRA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>10</b>
<b>PROJETOS</b>	<b>12</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>23</b>



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Yees Habitações Econômicas FII** tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, pelo desenvolvimento de empreendimentos destinados a programas de habitação popular nas regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e Sorocaba, incluindo, mas não se limitando ao programa Minha Casa Minha Vida ou do SBPE.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 85,15**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 102,05**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 6,12 mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**128**

### QUANTIDADE DE COTAS

**59.944**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro de 2024

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,20% ao ano sobre o PL

### TAXA DE GESTÃO

1,80% ao ano sobre o PL

### TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o Benchmark até IPCA+20%

20% sobre o que exceder o Benchmark do IPCA+20% até IPCA+30%

30% sobre o que exceder o Benchmark até IPCA+30%

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

YEES11

### TIPO ANBIMA

FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Residencial

### PRAZO

7 anos a partir de 11 de janeiro de 2024 (podendo ser prorrogado por um ano a critério da Administradora e/ou da Gestora e mediante comunicado aos cotistas)

### PÚBLICO ALVO

Público em geral\*

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



**Cadastre-se**

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\*Restrições à negociação. Nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13/07/2022, conforme alterada, considerando que a primeira emissão de cotas do Fundo é destinada a investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11/05/2021, conforme alterada, as cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 após decorridos 6 meses da data de encerramento da oferta da Primeira Emissão e entre o público investidor em geral após decorrido 1 ano da data de encerramento da oferta da Primeira Emissão.

Fonte: Hedge. Data-base: março-24



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos a confirmação do que os últimos dias de março já antecipavam: experimentamos um grande aumento da volatilidade dos mercados, especialmente na terceira semana do mês, quando assistimos, em vários ativos, principalmente no dólar e nos juros, a um movimento de liquidação forçada de posições. O nervosismo instalou-se desde o começo do mês, com a divulgação de dados do mercado de trabalho americano, além de uma maior resiliência da inflação e com a atividade econômica aquecida, consolidando a percepção de que o Banco Central americano, o FED, manteria o discurso de não mexer na taxa de juros em sua reunião de 1º de maio, percepção mais tarde confirmada.

Além disso tivemos a questão do aumento dos riscos geopolíticos com a escalada de tensões entre Israel e Irã, inclusive com ataques com mísseis de ambos os lados contribuindo de forma decisiva para o aumento dos preços do petróleo e exigindo mais cautela dos investidores.

Para além desses fatores, tivemos um aumento do prêmio de risco e do juro de longo prazo, devido às incertezas em relação ao compromisso do governo no que tange a uma política fiscal responsável que estabilize a relação dívida/PIB do Brasil, uma das maiores do mundo emergente. As discussões sobre a prorrogação do PERSE e a disputa pela continuidade da desoneração da contribuição sobre a folha de pagamento dos funcionários dos dezessete setores da economia que mais empregam e também de municípios são exemplos claros de sinais ruins emitidos pelo Congresso e pelo governo federal.

A cereja do bolo foi a alteração feita pelo Ministério da Fazenda da previsão de superávit primário para 2025 de 0,50% do PIB para zero e de 1% para 0,25% em 2026 no Projeto de lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO) apresentado no dia quinze de abril, e, tão grave quanto isso, uma mudança na lei do arcabouço fiscal que permite ao governo antecipar despesas neste ano de mais de R\$ 15,7 bilhões. Essa escalada das tensões culminou com o pronunciamento do presidente do Banco Central do Brasil, Roberto Campos Neto, em dezoito de abril, durante reunião do Fundo Monetário Internacional (FMI) em Washington, nos Estados Unidos, onde ele deixou em aberto qual seria o resultado da próxima reunião do COPOM que aconteceria em oito de maio. Em seu discurso, o presidente do BACEN disse que poderia haver o corte de 0,50%, antecipado na reunião anterior, ou um corte da ordem de 0,25%, ou ainda nenhum corte e, por mais improvável que fosse, até um aumento das taxas de juros (em oito de maio o COPOM baixou em 0,25% a Selic).

Para se ter uma ideia do nível de nervosismo do mercado nessa terceira semana de abril, temos alguns dados dos movimentos dos mercados entre os dias nove e dezoito do mês: o mercado futuro de juros para o fim de 2024, o DI Jan/2025, saiu de uma previsão de juros em 9,75% para um nível de 10,61% em 18/04, algo próximo de 10% de alta. O dólar avançou de R\$ 5,00/dólar em 09/04 para R\$ 5,2911/dólar em 17/04, um movimento de quase 6%, a bolsa caiu 3,45% entre 09/04 e 18/04, movimentos tão expressivos que denotam uma liquidação muito grande de posições, o chamado movimento de "stop loss". Não podemos deixar de mencionar a forte retirada de recursos dos investidores estrangeiros da B3, chegando a um número próximo de R\$ 40 bilhões no acumulado do ano até abril.

Mesmo com a volta a uma maior serenidade que verificamos nos dias seguintes a esses movimentos, terminamos o mês com indicadores negativos nos principais mercados. O dólar terminou abril a R\$ 5,19/dólar, com valorização de 3,55% no mês e 7,01% no ano. O IBOVESPA caiu 1,70% no mês e acumula uma queda de 6,16% em 2024 e o IFIX teve o seu primeiro mês de rentabilidade negativa no ano, desvalorizando 0,77% em abril, porém ainda permanecendo no campo positivo em 2024, com rentabilidade acumulada de 2,12%. Podemos dizer que houve uma mudança importante nas expectativas dos agentes financeiros em relação ao comportamento dos mercados nos próximos meses. Acreditamos que teremos uma redução dos juros para um patamar de 9,75% ou 10% até o fim de 2024 e não mais do que isso. Não conseguimos ver o dólar abaixo de R\$5,00/dólar até o fim desse ano e esperamos que não surjam novas bombas fiscais para ameaçar a nossa frágil situação nesse quesito.

Apesar da alta volatilidade do mercado, acreditamos que os novos patamares esperados para os principais indicadores do nosso mercado ainda podem favorecer o investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 2024. Temos ativos de muita qualidade dentro dos chamados fundos de tijolo que devem apresentar variação positiva ao longo dos próximos anos, com provável ganho de capital, além de um carregamento muito favorável, ao redor de 9,50%, em vários FII. Além disso os FII que investem em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) tem tido rentabilidade muito interessante e vem entregando dividendos próximos a 11,50% ou até mesmo 12% na base anualizada. Temos visto uma corrida muito grande para outros fundos incentivados que muitas vezes apresentam risco de crédito e mesmo liquidez inferior ao que verificamos no mercado de FII e



esperamos que a classe de ativos dos FII venha a atrair parte dos recursos que estavam em LCI, LCA, LIG e mesmo CRI e CRA com as restrições de lastro que tivemos no início de 2024.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é um programa de habitação federal do Brasil criado em 2009 que oferece subsídio e taxa de juros abaixo do mercado para facilitar a aquisição de moradias populares e conjuntos habitacionais na cidade ou no campo até um determinado valor. O programa foi recriado em 2023 com a meta de contratar 2 milhões de novas moradias,

O MCMV atende famílias com renda mensal de até R\$ 8.000,00, e anual, de até R\$ 96.000,00, em áreas urbanas e rurais, respectivamente. Na nova versão do programa, o Conselho do FGTS aumentou o teto da faixa 3 para renda mensal de R\$ 8.000,00 e imóvel de R\$ 350.000,00.

Assim, a nova versão do MCMV busca avançar em termos da melhor localização dos empreendimentos habitacionais, garantindo a proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e acesso ao transporte público.

São objetivos do Programa:

I - Ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento;

II - Promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais;

III - Estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos, à sustentabilidade ambiental e climática e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional; e

IV - Apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa.

Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

I - Provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais;

II - Provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais;

III - Locação social de imóveis em áreas urbanas;

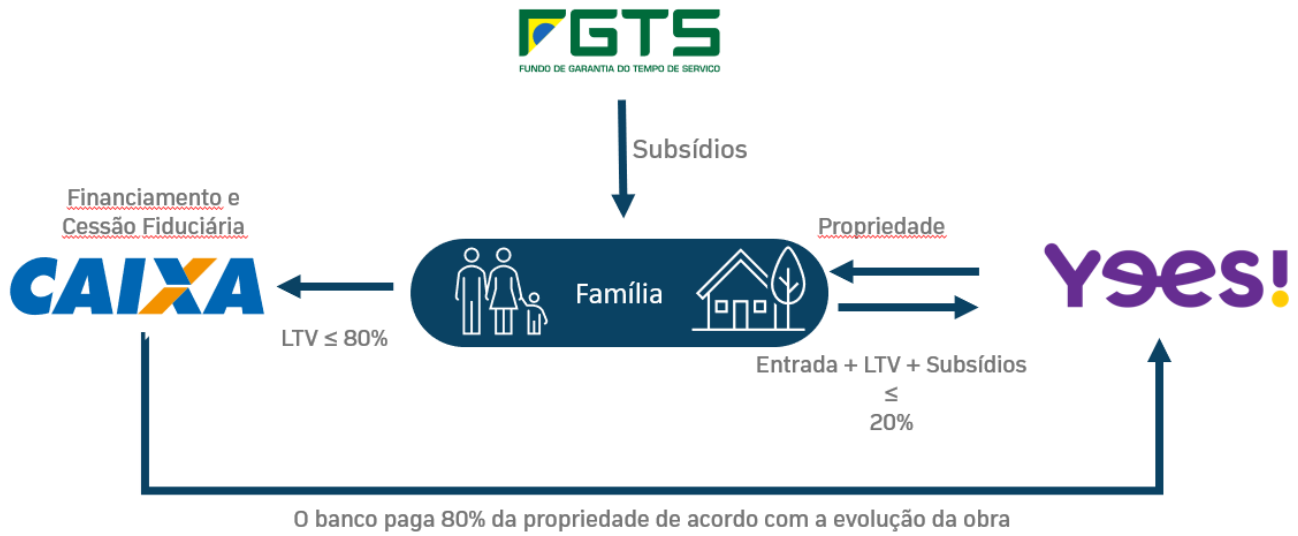
IV - Provisão de lotes urbanizados; e

V - Melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais.

Subsídio habitacional é um recurso financeiro oferecido pelo Governo Federal para que famílias de baixa renda tenham condições de comprar o imóvel próprio. Esse benefício possibilita conseguir um desconto nas parcelas e, por isso, diminui a quantia total que o comprador ou compradora vai pagar no final do financiamento.

Faixa de Renda	Renda Mensal	Taxa % a.a. (Cotista FGTS)	Taxa % a.a. (não cotista FGTS)
Faixa 1	Até R\$ 2.640	4,00% a.a. – 4,50% a.a.	4,50% a.a. – 5,00% a.a.
Faixa 2	Até R\$ 4.400	4,75% a.a. – 6,50% a.a.	5,25% a.a. – 7,00% a.a.
Faixa 3	Até R\$ 8.000	7,66% a.a.	8,16% a.a.

Para os clientes que assinaram o financiamento com a Caixa, o pagamento do valor total da venda à incorporadora será ao longo da obra, de forma que o recebível tem a evolução conforme o avanço físico da obra, mês a mês, aferido através de medição in loco pela Caixa.

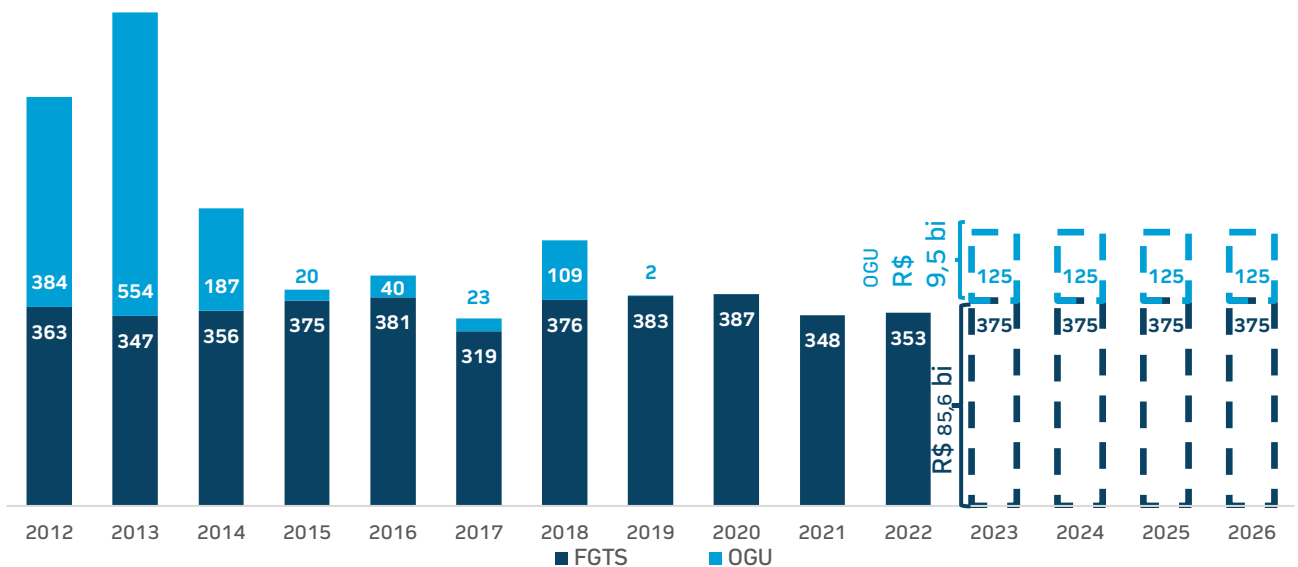


O Minha Casa, Minha Vida vai contratar 2 milhões de moradias até 2026, com recursos do orçamento geral da União (OGU) e financiamentos via FGTS. Sendo 1,5 milhão com recursos do FGTS e 500 mil com recursos do orçamento geral da união.

Conforme a Portaria Interministerial, ficam estabelecidos os novos limites de:

- R\$ 170 mil para provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas;
- R\$ 75 mil para provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas rurais; e
- R\$ 40 mil para melhorias habitacionais em áreas rurais.

### Unidades Habitacionais ('000)



## YEES! INCORPORADORA E CONSTRUTORA

A Yees! Incorporadora e Construtora é uma joint venture entre JJReis Construtora e Incorporadora e Milan Incorporadora, com foco no desenvolvimento de projetos na Faixa III do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Juntos, os sócios possuem mais de 70 anos de histórico familiar na área de incorporação e construção no estado de São Paulo.

A JJReis Construtora e Incorporadora atua na construção de condomínios de galpões, edifícios residenciais de baixo, médio e alto padrão e edifícios comerciais na região de Sorocaba há mais de 30 anos.

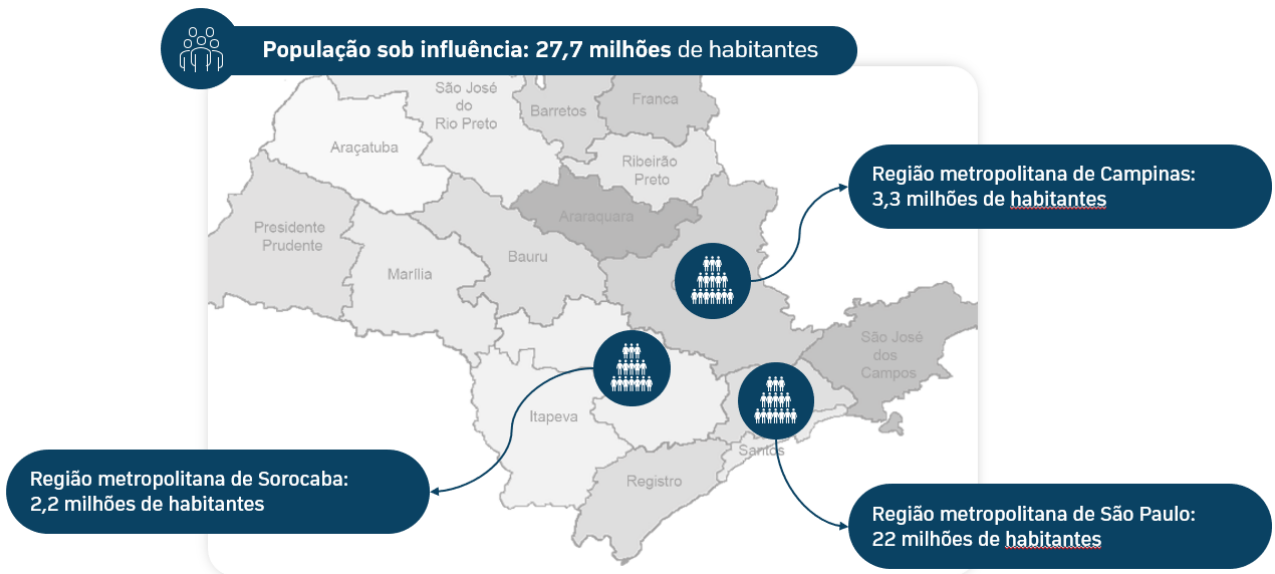
A Milan Empreendimentos Imobiliários e Incorporadora tem 12 anos, com mais de 70 anos de tradição familiar em desenvolvimento e construção imobiliária.

A Yees! e seu grupo buscam entregar o melhor produto aos clientes, com inovação, qualidade e o melhor custo-benefício. O grupo está entre as 100 maiores construtoras do Brasil pelo ranking INTEC 2024 e tem cerca de 1.700 unidades entregues e landbank de 4,5 mil unidades. Além de possui os certificados ISO 9001:2015 e PBQP-h nível A que garante o trabalho com materiais qualificados, buscando sempre aqueles que estão no Programas Setoriais da Qualidade (PSQs) e que atendam aos requisitos de resistência, vida útil, segurança e desempenho.



### Área de atuação

A Yees! atua nas principais regiões do estado de São Paulo

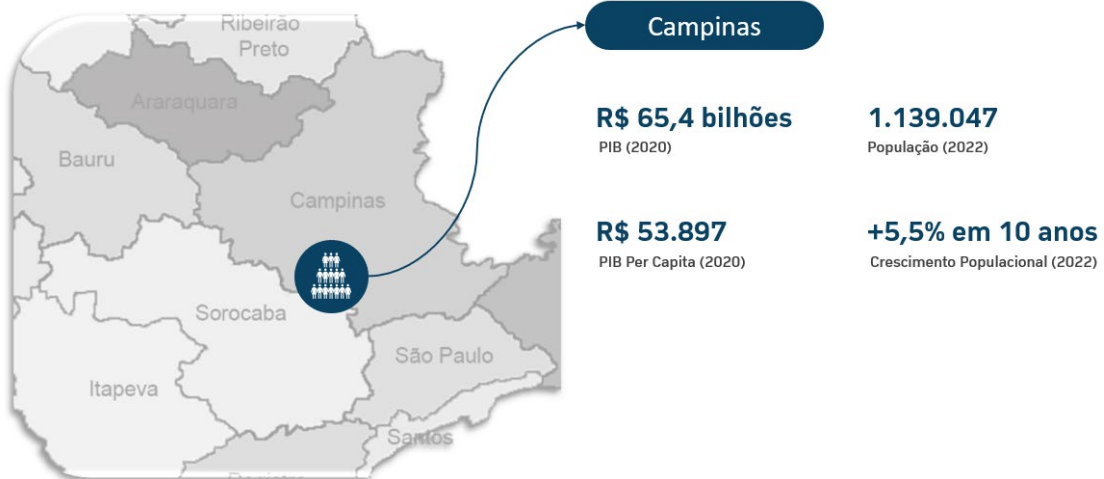


Fonte: IBGE 2021.



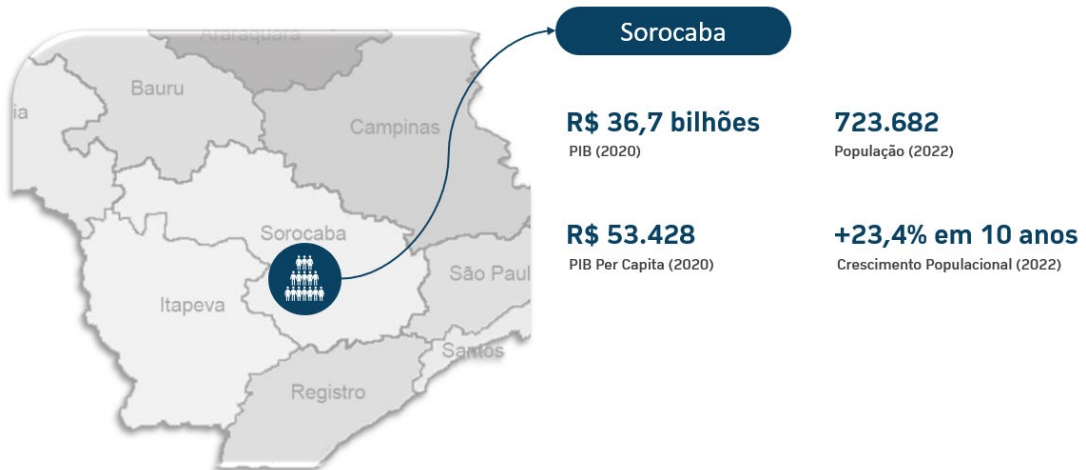
## Mercados regionais

### Contexto do Município de Campinas



Fonte: IBGE.

### Contexto do Município de Sorocaba



Fonte: IBGE.

### Contexto do Município de São Paulo



Fonte: IBGE.

## HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FII

Hedge Yees Habitações Econômicas FII busca investir em uma carteira diversificada, com alocação de recursos em empreendimentos imobiliários multifamiliares, no todo ou em parte, bem como, bens e direitos a eles relacionados, para desenvolvimento de empreendimentos destinados a programas de habitação popular nas regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e Sorocaba, incluindo, mas não se limitando ao programa Minha Casa Minha Vida ou do SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo utilizando preferencialmente o sistema de financiamento a produção oferecido pela Caixa Econômica Federal, sem prejuízo de sua contratação junto a outras instituições financeiras. Com suporte do Consultor Imobiliário, a Yees Incorporadora e Construtora Ltda.

### ESTRUTURA DE CAPITAL

Considerando os custos projetados para o desenvolvimento dos projetos, bem como os custos da estrutura do Fundo, projetamos uma demanda de R\$ 30 milhões de recursos necessários.

Em 1º de dezembro de 2023 foi encerrada oferta pública de cotas, tendo sido comprometido pelos investidores um total de R\$ 30.000.000,00. Foi realizada uma chamada de capital cujos aportes se deram em 01/02/2024, correspondentes a 20% do capital comprometido.

### CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

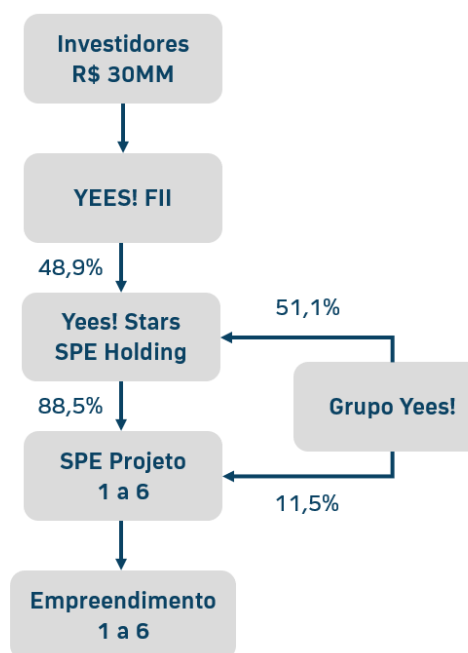
A estrutura do Fundo é composta pela participação de 48,90% da Yees! Stars, holding detentora de 88,5% das participações em Sociedade de Propósito Específico (SPE). O sócio do YEES! FII na empresa, que detém 51,1%, é a Yees! Incorporadora e Construtora, também detentora de 11,5% das cotas das SPEs.

Por meio dessas sociedades se dará o desenvolvimento dos empreendimentos destinados aos programas de habitação popular, conforme mencionado acima.

O portfólio previsto para o Fundo contempla 6 projetos a serem executados e mais 1 projeto como backup, todos situados nos municípios de Sorocaba, Campinas ou São Paulo.

Para validação do ingresso de cada projeto no Fundo, há um processo de diligência, definido dentro das regras de governanças da sociedade, o qual está detalhado a seguir.

Atualmente três projetos já foram aprovados nas diligências iniciais, permitindo seus respectivos lançamentos para vendas, Yees! Mansões e Yees! Taquaral, ambos em Campinas, e Yees! JR São Paulo II, em Sorocaba.



### RESULTADO DO FUNDO

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de março de 2024 totalizavam R\$ 5,7 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária. O Fundo não distribuiu rendimento desde seu início em 1º de fevereiro de 2024

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas financeiras e as despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).



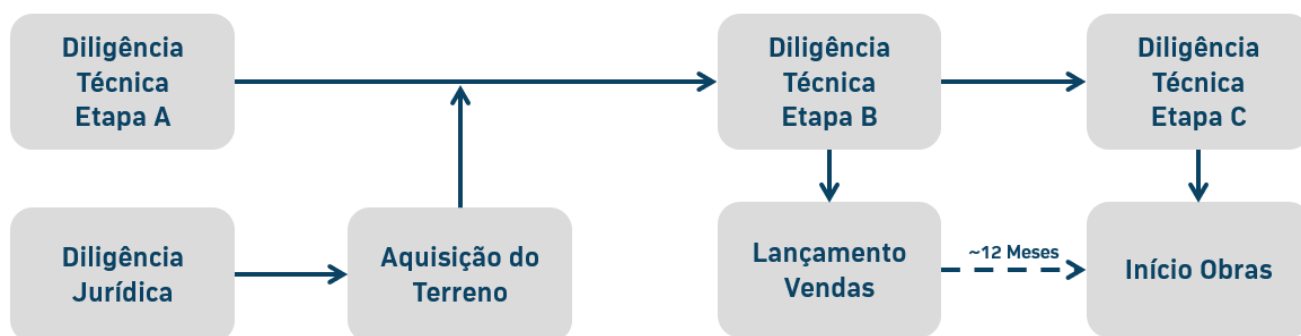
YEES11	fevereiro-24	março-24	1T24
<b>Caixa Inicial</b>	-	<b>5.850.707</b>	-
Integralização de Cotas	5.994.400	-	5.994.400
Taxa de Distribuição	(159.881)	-	(159.881)
Aporte Yees! Stars	-	-	-
Retirada Yees! Stars	-	-	-
Resultado Operacional	16.188	(170.236)	(154.048)
Pagamento de Rendimento	-	-	-
Amortização de Cotas	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>16.188</b>	<b>(170.236)</b>	<b>(154.048)</b>
Receitas Financeiras	33.178	36.273	69.451
Despesas Operacionais	(16.990)	(206.508)	(223.498)
<b>Caixa Final</b>	<b>5.850.707</b>	<b>5.680.471</b>	<b>5.680.471</b>

Fonte: Hedge.

## PROCESSO DE DILIGÊNCIA JURÍDICA E TÉCNICA DO FUNDO

Ao longo das negociações de criação do fundo e parceria com a Yees! foram definidos em conjunto todos os processos de governança entre Fundo e Incorporadora tanto para a Holding como para cada uma das SPEs dos projetos, dentre os quais foram definidos os procedimentos de diligência jurídica e técnica, para a verificação e validação de cada um dos projetos a ser incorporado ao Fundo, os quais estão resumidos abaixo:

- Diligência Jurídica:** Processo de homologação das documentações legais dos terrenos e dos vendedores dentro do âmbito do contrato de compra e venda, seja por aquisição direta, seja por permuta física ou financeira;
- Diligência Técnica:** Em paralelo à diligência jurídica, também foi definido um processo extenso de verificação de documentações técnicas para a validação da viabilidade dos projetos apresentados, os quais seguem a sequência abaixo:
  - Etapa A** – Diligência Técnica Inicial: Análise da documentação técnica e legal inicial dos projetos em paralelo à diligência jurídica dos terrenos, para liberação do ingresso de cada projeto para Investimento do Fundo;
  - Etapa B** – Diligência Técnica Intermediária: Análise de documentação técnica e legal complementar, a fim de validar o Lançamento de venda de cada empreendimento;
  - Etapa C** – Diligência Técnica Final: Análise de toda a documentação técnica e legal dos projetos, contendo projetos, cronograma e orçamento executivo de construção, para aprovação da contratação e início de obra.



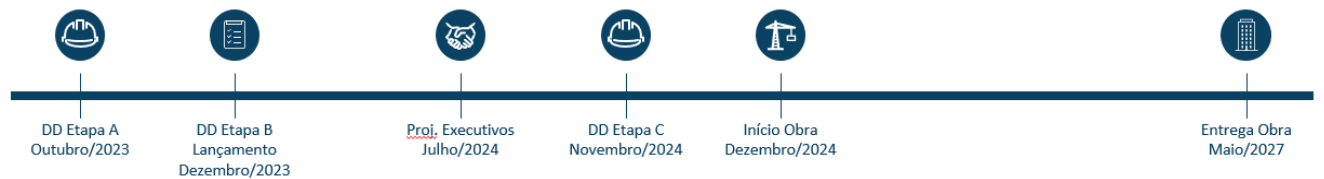
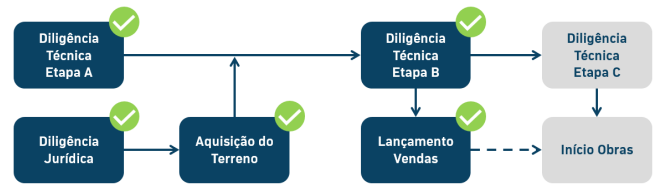
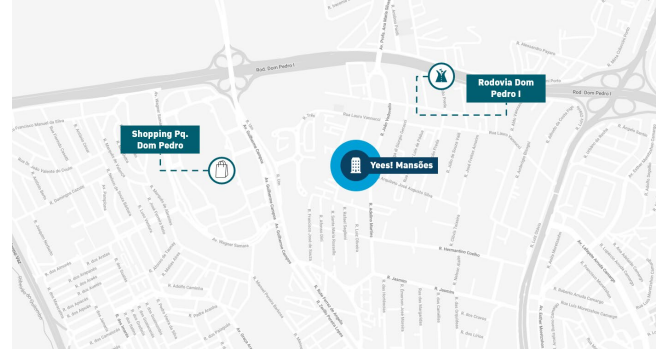
Para o processo de Diligência Técnica o Fundo contratou uma Gerenciadora para apoiar toda a análise de processos, governança e documentações legais e técnicas de cada projeto. Dentro do escopo de gerenciamento também está contemplado o acompanhamento mensal de evolução dos projetos e obras, quando iniciadas, com visitas periódicas e acompanhamento dos avanços físicos e financeiros de cada projeto.

## PROJETOS

### YEES! MANSÕES

#### Ficha Técnica do Projeto

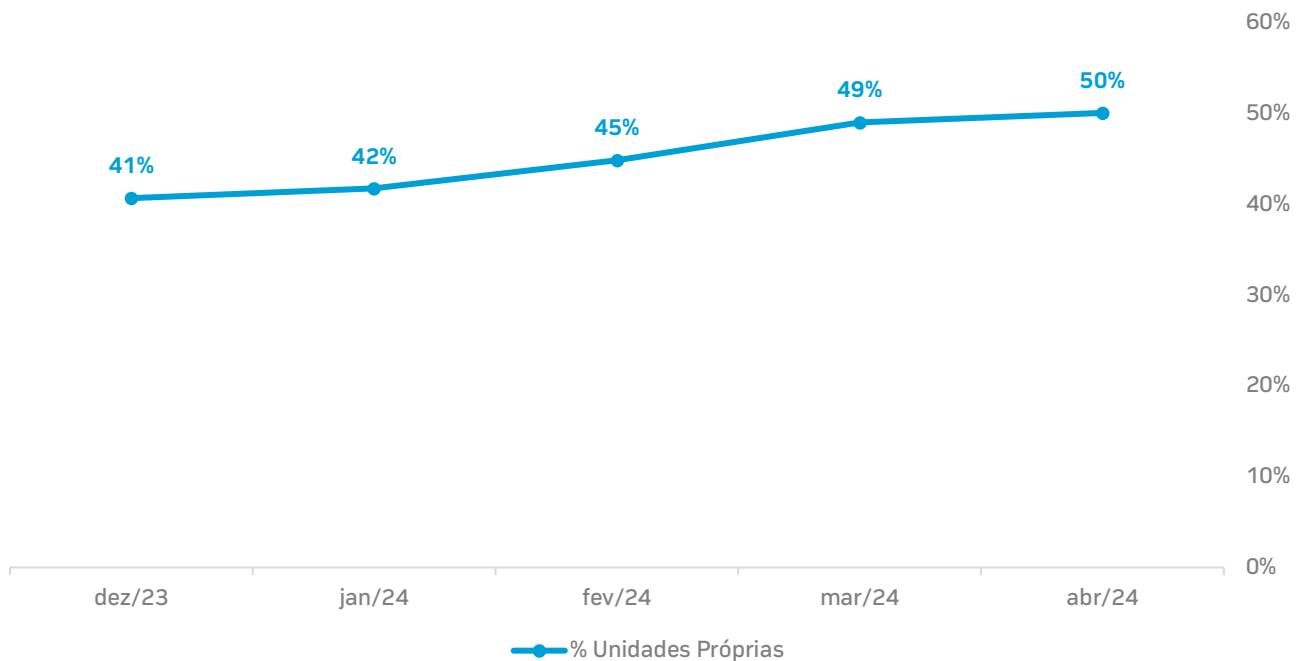
Localização	Campinas
Endereço	Rua João Preda, 215
Fase	Única
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	3.000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	8.538
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	5.922
Qde Torres	1
Qde Pavimentos	Térreo + 11 Pav.
Qde Unidades	113
Total Vagas Autos	119



Fonte: Hedge.

\*Os prazos acima indicados poderão sofrer alterações ao longo do desenvolvimento do empreendimento.

### Status Venda



Fonte: Hedge.



O condomínio Yees! Mansões, possui acesso pela Rua João Preda 239, bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida, na cidade de Campinas/SP.

É composto por 1 (um) edifício de unidades autônomas de uso residencial, contendo 11 (onze) andares, sendo térreo, mais 10 (dez) pavimentos tipo, e 11º pavimento com unidades autônomas e lazer.

Pavimento cobertura com reservatórios, totalizando 113 (cento e treze) unidades habitacionais.

O condomínio Yees! Mansões possui portaria, com pulmão de serviço e social, hall de circulação com dois elevadores, banheiro PCD, Lobby, espaço para entrega delivery, local para aguardar chegada de motorista de aplicativo, pet place, piscina adulto e infantil, spa, sauna, deck, solário com ducha, academia, salão de jogos/brinquedoteca, salão de festas integrado com coworking, área para churrasco integrado com salão de festas, play baby lareira externa.

Possui ainda espaço para coleta seletiva de lixo e espaço para medidores.

O empreendimento passou pelas etapas preliminares de legalizações, tendo obtido Licença Prévia em janeiro de 2023 e Alvará de Demolição em junho de 2023. O Projeto Legal do empreendimento foi aprovado junto à Prefeitura de Campinas, com emissão de Alvará de Projeto em novembro do mesmo ano. Em fevereiro de 2024 foi obtida a Licença de Instalação.

O processo de Diligência Técnica foi iniciado em setembro de 2023, com a aprovação da Etapa A em outubro e da Etapa B em dezembro, após a obtenção do Registro de Incorporação, o que permitiu que o Lançamento de vendas fosse realizado no dia 08 de dezembro.

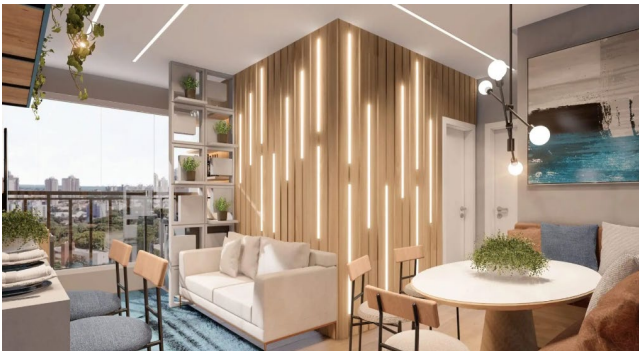
Atualmente está em andamento o desenvolvimento dos projetos executivos, com previsão de conclusão no mês de julho, o que viabilizará a consolidação do orçamento e cronograma executivos e início da Etapa C da Diligência Técnica.

O início das obras está previsto para dezembro deste ano, condicionado à aprovação da diligência Etapa C e emissão de Alvará de Construção, com prazo estimado de conclusão até maio de 2027.

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

<https://youtu.be/upl6Bbfljvk>

## Imagens Projeto

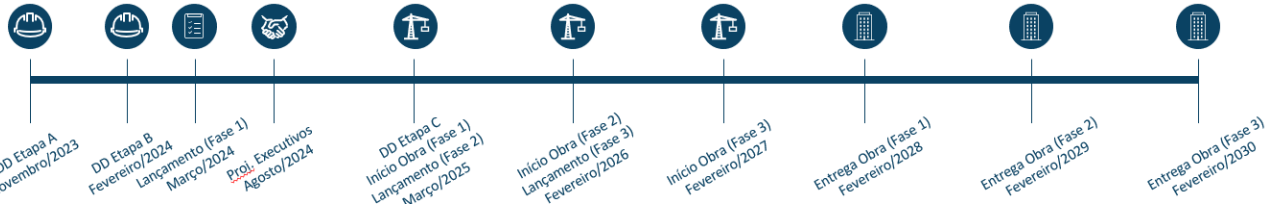


Fonte: Yees!. As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e têm caráter exclusivamente conceitual. As imagens em questão foram criadas para fornecer uma visão geral e não representam necessariamente o produto final ou qualquer condição específica do projeto. A construtora e incorporadora reserva-se o direito de fazer modificações no projeto, design, especificações e outros aspectos sem aviso prévio. Recomendamos aos investidores que utilizem este material apenas como uma referência visual e consultem a documentação oficial para obter informações detalhadas e atualizadas sobre o empreendimento.

## YEES! JR SÃO PAULO II

### Ficha Técnica do Projeto

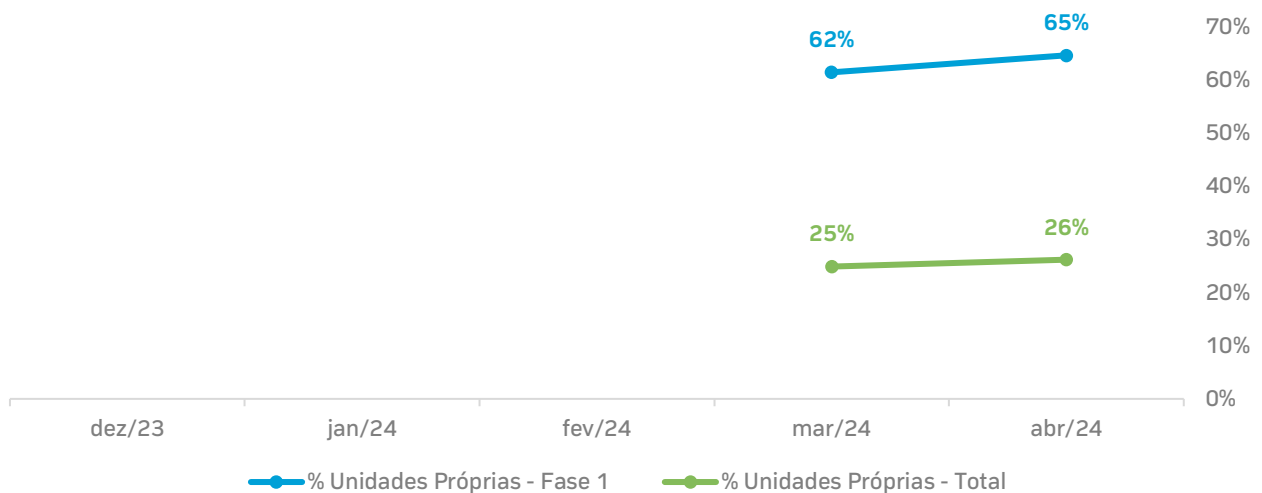
<b>Localização</b>	Sorocaba		
<b>Endereço</b>	Rua Eduardo Sandano, 385		
<b>Fase</b>	Fase 1-Torre B	Fase 2-Torre C	Fase 3-Torre A
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>)</b>		11.566	
<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	16.315	6.794	13.396
<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	10.025	4.874	10.025
<b>Qde Torres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



Fonte: Hedge.

\*Os prazos acima indicados poderão sofrer alterações ao longo do desenvolvimento do empreendimento.

### Status Venda



Fonte: Hedge.



O condomínio YEES! JR São Paulo II possui acesso pela Rua Eduardo Sandano no 385 - Boa Vista, Sorocaba/SP. através de áreas de circulação de pedestres e rampas de acesso de veículos.

O empreendimento é composto por três edifícios de unidades autônomas de uso residencial contendo:

Torre A com 20 (vinte) pavimentos (sendo térreo, mais dezenove pavimentos tipo), totalizando 79 (setenta e nove) unidades habitacionais.

Torres B e C com 21 (vinte e um) pavimentos (sendo térreo, mais vinte pavimentos tipo), totalizando 168 (cento e sessenta e oito) unidades habitacionais.

O condomínio YEES! JR São Paulo II, possui espaço para entrega delivery e local para aguardar chegada de motorista de aplicativo, bicicletário, pet place, piscina adulto e infantil, sauna, solário, quadra de frescobol, espaço cross externo, playground, miniquadra esportiva, Fitness/funcional, brinquedoteca, salão de jogos, pet care, beauty care, salão de festas/coworking com espaço gourmet externo, espaço churrasco com cozinha, lounge, ponto para lavagem de carro e ponto para recarga de veículo elétrico.

Possui portaria com clausura de pedestres, hall de circulação com 2 elevadores na torre A e 3 elevadores nas torres B e C, área de administração, copa serviço com vestiário/wc, marketplace, depósito DML, espaço para coleta seletiva de lixo e previsão para instalação de gerador.

O empreendimento Yees! JR São Paulo II está previsto para ser construído em 3 fases, sendo uma torre em cada fase. A Fase 1 será iniciada pela Torre B, seguido pela Torre C na Fase 2 e Torre A na Fase 3.

As legalizações e diligências do projeto serão realizadas considerando todo o empreendimento, apesar da construção em 3 fases. No município de Sorocaba o Alvará de Aprovação do Projeto Legal é emitido juntamente com o Alvará de Construção, sendo assim denominado "Alvará de Licença". O empreendimento obteve a aprovação e emissão do Alvará de Licença em novembro de 2023.

O processo de Diligência Técnica foi iniciado em novembro de 2023, com a aprovação da Etapa A no mesmo mês e da Etapa B em fevereiro de 2024, após a obtenção do Registro de Incorporação. O lançamento da primeira fase do empreendimento foi realizado em 02 de março deste ano.

Atualmente está em andamento o desenvolvimento dos projetos executivos, que foram iniciados no mês de abril, com previsão de conclusão no mês de agosto, com elaboração do orçamento e cronograma executivos em seguida e início da Etapa C da Diligência Técnica.

O início das obras da Fase 1 está previsto para março de 2025, condicionado à aprovação da diligência Etapa C, com prazo estimado de conclusão até fevereiro de 2027. A Fase 2 tem previsão de início de obras em março de 2026 e conclusão em fevereiro de 2029 e a Fase 3 tem previsão de início de obras em fevereiro de 2027 e conclusão em fevereiro de 2030.

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

<https://youtu.be/WNSm1feSDsA>



## Imagens Projeto



Fonte: Yees!. As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e têm caráter exclusivamente conceitual. As imagens em questão foram criadas para fornecer uma visão geral e não representam necessariamente o produto final ou qualquer condição específica do projeto. A construtora e incorporadora reserva-se o direito de fazer modificações no projeto, design, especificações e outros aspectos sem aviso prévio. Recomendamos aos investidores que utilizem este material apenas como uma referência visual e consultem a documentação oficial para obter informações detalhadas e atualizadas sobre o empreendimento.

## YEES! TAQUARAL



Fonte: Hedge.

\*Os prazos acima indicados poderão sofrer alterações ao longo do desenvolvimento do empreendimento.

## Status Venda



\* % de vendas não considera as unidades em permuta no total de unidades próprias.



O condomínio Yees! Taquaral, possui acesso pela Rua Baroneza Geraldo de Rezende, 698, bairro Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, na cidade de Campinas/SP.

É composto por 1 (um) edifício de unidades autônomas de uso residencial, contendo 13 (onze) andares, sendo térreo mais 11 (onze) pavimentos tipo, 12o pavimento com unidades autônomas duplex inferior e 13o pavimento com unidades autônomas duplex superior.

Pavimento cobertura com reservatórios, totalizando 103 (cento e três) unidades habitacionais.

O condomínio Yees! Taquaral possui portaria com pulmão de serviço e social, hall de circulação com dois elevadores, Lobby, espaço para entrega delivery, local para aguardar chegada de motorista de aplicativo, pet place, piscina adulto e infantil, sauna, deck, academia, brinquedoteca, salão de festas, coworking, churrasqueira, academia, playground, espaço cross, lareira externa, redário espaço de estar externo/jogos e cinema.

Possui ainda espaço para coleta seletiva de lixo e espaço para medidores.

Quanto às legalizações o projeto Taquaral obteve a Licença Prévia, aprovação de Projeto Legal, emissão de Alvará de Projeto em março de 2023 e Licença de Instalação em maio deste ano.

O processo de Diligência Técnica foi iniciado em novembro de 2023, com a aprovação da Etapa A no mesmo mês. Já a Etapa B foi concluída e aprovada em abril deste ano, após a obtenção do Registro de Incorporação, tendo sido realizado o Lançamento de vendas em 27 de abril.

O empreendimento também se encontra em fase de desenvolvimento de projetos executivos cuja conclusão está prevista para o mês de setembro. Em seguida, serão elaborados o orçamento e cronograma executivos e início da Etapa C da Diligência Técnica.

O início das obras está previsto para abril de 2025, condicionado à aprovação da diligência Etapa C e emissão de Alvará de Construção, com prazo estimado de conclusão até maio de 2028.

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

<https://youtu.be/srY73Q9poCs>

## Imagens Projeto



Fonte: Yees!. As imagens apresentadas neste material são meramente ilustrativas e têm caráter exclusivamente conceitual. As imagens em questão foram criadas para fornecer uma visão geral e não representam necessariamente o produto final ou qualquer condição específica do projeto. A construtora e incorporadora reserva-se o direito de fazer modificações no projeto, design, especificações e outros aspectos sem aviso prévio. Recomendamos aos investidores que utilizem este material apenas como uma referência visual e consultem a documentação oficial para obter informações detalhadas e atualizadas sobre o empreendimento.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **01 de fevereiro de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.385.174/0001-50 (“Fundo”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflituados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78 da RCVM 175. Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou favoravelmente pela: (i) a aquisição, pelo Fundo, de participação societária na YEES STARS PARTICIPAÇÃO LTDA., 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, registrada perante a JUCESP sob NIRE 35.239.574.680 e no CNPJ sob nº. 47.260.391/0001-47 (“Holding”), de titularidade de partes relacionadas à YEES INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 32.276.468/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 2.644, sala 61, CEP 01310-934, na cidade e Estado de São Paulo, consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”). Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 91,23% (noventa e um inteiros e vinte e três centésimos por cento) de votos favoráveis e 8,77% (oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) de abstenções; (ii) o investimento pelo Fundo, por meio da Holding, nas sociedades de propósito específicos abaixo identificadas (“SPE Investidas”), nas quais haverá coparticipação do Consultor Imobiliário ou empresas a ele relacionadas, com investimento inicial, na presente data, de R\$ 2.547.625,59 (dois milhões quinhentos e quarenta e sete mil seiscentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos), 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 até 43,27% (quarenta e três por cento e vinte e sete centésimos por cento): (a) 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, pelo valor de R\$ 9.925,80 (nove mil novecentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos); (b) 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, pelo valor de R\$ 952.209,93 (novecentos e cinquenta e dois mil duzentos e nove reais e noventa e três centavos); (c) SPE Mansões: JR Mansões 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 34381 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Campinas/SP, pelo valor de R\$ 500.424,48 (quinhentos mil quatrocentos e vinte e quatro reais e quarenta e oito centavos); (d) 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, pelo valor de R\$ 253.681,83 (duzentos e cinquenta e três mil seiscentos e oitenta e um mil e oitenta e três centavos); (e) 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>, pelo valor de R\$ 831.383,54 (oitocentos e trinta e um mil trezentos e oitenta e três reais e cinquenta e quatro centavos); (f) SPE Campolim IV: a ser constituída, para desenvolvimento do imóvel localizado na cidade de Sorocaba, estado de São Paulo, 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>; e (g) SPE Barra Funda: 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 na matrícula nº 56.028 e 31.344 do 15º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 90,23% (noventa inteiros e vinte e três centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,57% (cinquenta e sete centésimos por cento) de votos contrários e 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) de abstenções; (iii) 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 das SPE Investidas, equivalente à diferença positiva entre o custo de aquisição das cotas de cada SPE pela Holding 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 10% (dez por cento) ao ano, correspondente, na data base de 31 de outubro de 2023, ao valor aproximado de R\$ 237.800,99, sendo certo que este valor poderá ser alterado e seguirá sendo corrigido até que se concretize a efetiva aquisição das SPEs. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 88,93% (oitenta e oito inteiros e noventa e três centésimos por cento) de votos favoráveis e 11,07% (onze inteiros e sete centésimos por cento) de abstenções; o pagamento de uma remuneração por eventual outorga de garantia real imobiliária por empresas vinculadas ao Consultor Imobiliário equivalente a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor da garantia fornecida, a ser pago semestralmente pelo Fundo



à empresa garantidora, proporcional à participação do Fundo na SPE (via Holding) e proporcional ao período em que o imóvel ficar onerado, contado da data do ingresso do Fundo na SPE (via Holding) ("Fee de Garantia"), estimado, na presente data, no valor total aproximado de R\$ 72.049,61 no caso da SPE Mansões e R\$ 371.455,74 no caso da SPE Consolação, sendo certo que estes valores poderão ser alterados a depender das condições pactuadas nos instrumentos particulares de compra do terreno, bem como do prazo em que a garantia será prestada. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 89,30% (oitenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,14% (quatorze centésimos por cento) de votos contrários e 10,55% (dez inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de abstenções; (v) o relacionamento do Fundo com o Consultor Imobiliário, tendo em vista que este também atuará como incorporador e construtor dos projetos de desenvolvimento imobiliário realizados pelas SPE Investidas, bem como poderá atuar como contraparte das SPE Investidas, seja prestando serviços de corretagem, marketing, locação de equipamentos, elaboração de projetos arquitetônicos, dentre outros, com o recebimento de remuneração de acordo com parâmetros de mercado. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 89,36% (oitenta e nove inteiros e trinta e seis centésimos por cento) de votos favoráveis e 10,64% (dez inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) de abstenções.

Em **01 de janeiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" ou "Coordenador Líder" conforme o caso), na qualidade de instituição administradora do HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.385.174/0001-50 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta de distribuição pública primária de 300.000 (trezentas mil) cotas da 1ª emissão do Fundo, ao preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota"), todas nominativas e escriturais, em série e classe única ("Oferta", "Cotas" e "1ª Emissão", respectivamente), submetida ao rito de registro automático de distribuição, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), correspondentes ao montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, contando, ainda, com a participação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01. A Administradora é a instituição financeira responsável para a prestação de serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo ("Escriturador").

Em **01 de dezembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do HEDGE YEES HABITAÇÕES ECONÔMICAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.385.174/0001-50 ("Fundo"), comunicou o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de cotas da classe única da 1ª emissão do Fundo ("Oferta" e "1ª Emissão", respectivamente), sob a coordenação da Administradora ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021. A Oferta será de até 300.000 (trezentas mil) cotas da classe única ("Cotas") no valor de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota") cada, totalizando um montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), podendo ser diminuído em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Será devido pelo Fundo o custo de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois por cento) do Preço por Cota, equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por Cota ("Custo Unitário da Oferta"). Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será mantida e poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Distribuição Parcial"). Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedida a faculdade de o Investidor Profissional condicionar sua adesão à Oferta. A 1ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio de ato da Administradora datado de 24 de novembro de 2023.



## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

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