



Relatório
Gerencial FII HGI
Créditos Imobiliários
(HGIC11)



hgicapital.com.br



Sobre o fundo

O fundo HGI Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário visa auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em Créditos Imobiliários, sobretudo via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral.

Informações Gerais

Data de Início: 18/12/2020

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Taxa de Administração: 0,25% a.a.

Taxa de Gestão: 1,00% a.a.

Taxa de Performance: 20% do que exceder o IPCA + 3%

Patrimônio Líquido: R\$ 13.140.665,49

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 102,39027490

Valor da Cota de Mercado: Negociação a partir de Abril

Código B3: HGCI11

Código ISIN: BRSEQRCTF002

Pagamento de Rendimentos: 12º dia útil do mês

Tributação: segundo a Lei 11.196/05, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total de um fundo com, no mínimo, 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão, são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de IR sobre eventuais ganhos de capital na venda da cota.

Comentários do Gestor

O FII HGIC11 completou 4 meses desde sua primeira integralização em dezembro de 2020. O fundo começou com o propósito de captação de recursos através do relacionamento da Gestora via emissão de cotas nos termos da ICVM 476 coordenada pela Terra Corretora e ofertada em ambiente B3. Ao final do mês de março, encerramos a oferta com captação de recursos suficientes para aquisição de 6 CRIs que estavam no pipeline da Gestora (mais detalhes dos CRIs nas páginas "Detalhes dos Ativos"). As primeiras cotas integralizadas no fundo já estão fora do período de Lockup e esperamos, já nas primeiras semanas de abril, iniciar a negociação das cotas no mercado secundário da Bolsa. A Gestora está preparando o pipeline para novas aquisições, assim como a segunda emissão de cotas do fundo, que deverá ser uma nova 476. O perfil inicial do fundo é de ter um crescimento orgânico, utilização do caixa de maneira eficiente, buscando ativos de qualidade e proporcionando ao cotista resultados já no primeiro mês de criação do fundo.

Entendemos que o momento do mercado imobiliário é aquecido e, especialmente da indústria de fundos imobiliários, eufórico. A Intenção da HGI Capital é de aproveitar esse momento, assim como os próximos ciclos que virão, amparando o investidor em todos os momentos da economia. Essa é a identidade da Gestora. Uma Boutique de investimentos que prioriza qualidade e inteligência de mercado traduzidos em entrega de resultados consistentes. Com foco majoritariamente imobiliário, a HGI Capital conta com um time de especialistas em seus respectivos campos de atuação. Conheça mais da HGI Capital e do time através do site: www.hgicapital.com.br.

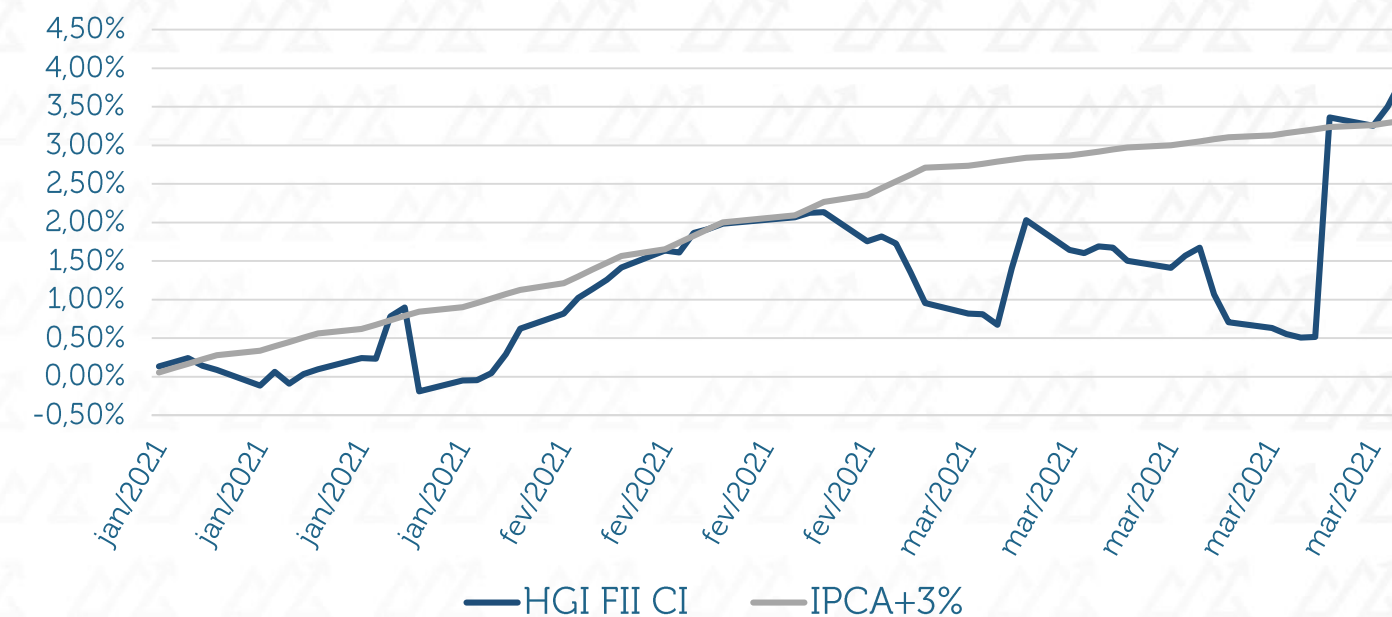




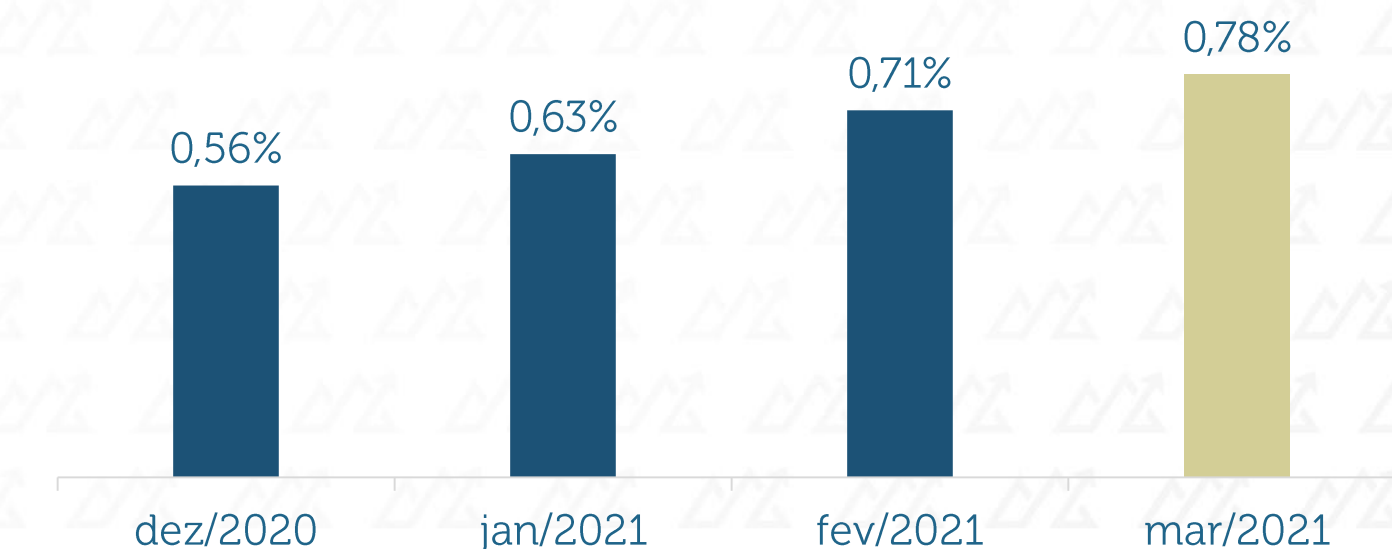
DRE Sintético

| | Dez. 2020 | Jan. 2021 | Fev. 2021 | Mar. 2021 | Abr. 2021 | Mai. 2021 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Ativo | 165.181,66 | 79.127,12 | 70.263,89 | 26.755,92 | - | - |
| CRIs - Juros | 37.930,50 | 69.264,42 | 92.994,20 | 89.461,32 | - | - |
| CRIs - Amort. | 111.998,30 | 10.916,45 | 9.247,81 | 92.795,72 | - | - |
| CRIs - Valorização | 15.252,86 | -1.053,75 | -31.978,12 | -159.472,54 | - | - |
| Receita Financ. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.971,42 | - | - |
| Passivo | 0,00 | -7.584,85 | -27.330,88 | -17.007,00 | - | - |
| Taxa de Administração | 0,00 | -6.136,34 | -15.000,00 | -15.000,00 | - | - |
| Taxa de Gestão | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - | - |
| Taxa de Escrituração | 0,00 | 0,00 | -2.002,82 | -2.007,00 | - | - |
| Taxa de Performance | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - | - |
| Outras Despesas | 0,00 | -1.448,51 | -10.328,06 | - | - | - |
| Resultado Líquido - Caixa | 37.930,50 | 61.679,57 | 65.663,32 | 76.425,74 | - | - |
| Caixa Distribuído | -37.930,50 | -42.000,00 | -62.795,24 | -75.413,52 | - | - |
| Fechamento Cota Patrimonial | 100,6678 | 100,6684 | 100,2901 | 102,3902 | - | - |
| Fechamento Cota Mercado | - | - | - | - | - | - |
| P/VPA | - | - | - | - | - | - |
| Cotas: | Dez. 2020 | Jan. 2021 | Fev. 2021 | Mar. 2021 | Abr. 2021 | Mai. 2021 |
| HGIC13 | 67.146,00 | 67.146,00 | 67.146,00 | 67.146,00 | - | - |
| Distribuição por Cota | 0,56 | 0,63 | 0,71 | 0,78 | - | - |
| HGIC14 | 0,00 | 21.298,00 | 21.298,00 | 21.298,00 | - | - |
| Distribuição por Cota | 0,00 | 0,00 | 0,71 | 0,78 | - | - |
| HGIC15 | 0,00 | 0,00 | 8.240,00 | 8.240,00 | - | - |
| Distribuição por Cota | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,78 | - | - |
| HGIC16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 31.655,00 | - | - |
| Distribuição por Cota | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |

Rentabilidade



Dividend Yield (DY)





Ativos

| CRI | Subordinação | Emissor | Taxa (a.a.) | Indexador | Vencimento | %PL do Fundo | Duration (anos)* | LTV | Obras | Vendas |
|-----------------|--------------|---------------|-------------|-----------|------------|--------------|------------------|---------|---------|--------|
| CRI EVE BELLA | Cota Única | Leads | 16,00% | IPCA | 20/12/2026 | 3,61% | 3,22 | 47,18% | 90,63% | 66,66% |
| CRI FRANZOLIN | Cota Única | Isec | 12,68% | IPCA | 21/07/2026 | 16,53% | 1,52 | 24,34% | 46,42% | 97,92% |
| CRI JACARANDÁ | Cota Única | Isec | 12,68% | IPCA | 20/04/2030 | 8,97% | 4,10 | 42,39% | 100,00% | 96,42% |
| CRI QUARESMEIRA | Subordinada | Isec | 13,90% | IPCA | 20/01/2032 | 4,34% | - | - | 8,36% | 40,32% |
| CRI QUARESMEIRA | Sênior | Isec | 11,00% | IPCA | 20/01/2032 | 26,09% | - | - | 8,36% | 40,32% |
| CRI SOUL | Cota Única | Leads | 16,00% | IPCA | 20/05/2023 | 8,39% | 1,96 | 44,58% | 95,17%* | 54,39% |
| CRI VIFRAN | Cota Única | Casa de Pedra | 12,00% | IPCA | 21/07/2026 | 28,95% | 3,17 | 52,53%* | 73,23% | 51,20% |

Overview

Taxa Média

IPCA + 12,49% a.a.

Duration Média

2,73 anos

* Valores referentes ao mês de fevereiro



Pipeline – Novas operações e tranches futuras

| Nome | Status | Emissor | Classe | UF da Operação | Remuneração | Valor de Alocação | Tempo Estimado de Liquidação |
|----------------------|-------------|-----------|-------------|----------------|---------------|----------------------|------------------------------|
| Charme da Villa | Em Operação | A definir | Única | GO | IPCA + 12,00% | R\$ 4.000.000,00** | Jun/21 |
| Pinheiros | Em Operação | ISEC | Sênior | GO | IPCA + 9,00% | R\$ 3.000.000,00 | Mai/21 |
| Pinheiros | Em Operação | ISEC | Subordinada | GO | IPCA + 14,00% | R\$ 750.000,00 | Mai/21 |
| Franzolin (tranches) | Em Operação | ISEC | Única | SP e MS | IPCA + 12,68% | R\$ 41.939,68 | Abr/21 |
| Soul (tranches) | Em Operação | Leads | Única | GO | IPCA + 16,00% | R\$ 332.000,00 | Mai/21 |
| Operação 1 | Mandatado | A definir | A definir | SP | IPCA + 11,00% | R\$ 9.000.000,00*** | Mai/21 |
| Operação 2 | Mandatado | A definir | A definir | SP | IPCA + 12,00% | R\$ 40.600.000,00*** | Mai/21 |
| Operação 3 | Mandatado | A definir | A definir | SP | IPCA + 12,00% | R\$ 40.000.000,00*** | Jun/21 |

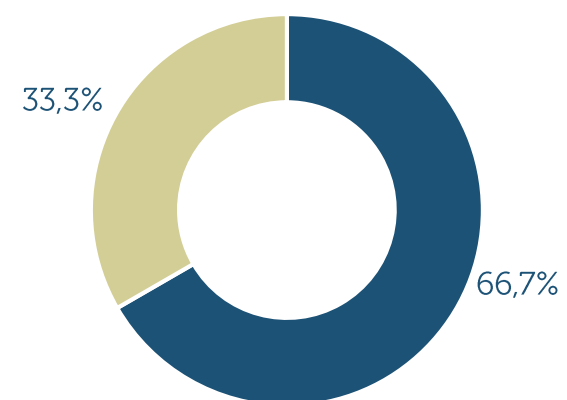
** Valor estimado

*** Valor total da Emissão



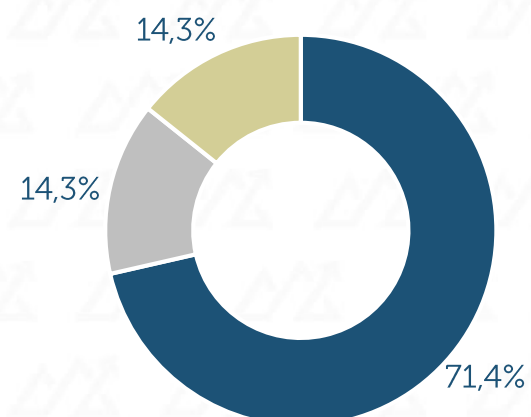
Características do Portfolio

Segmento



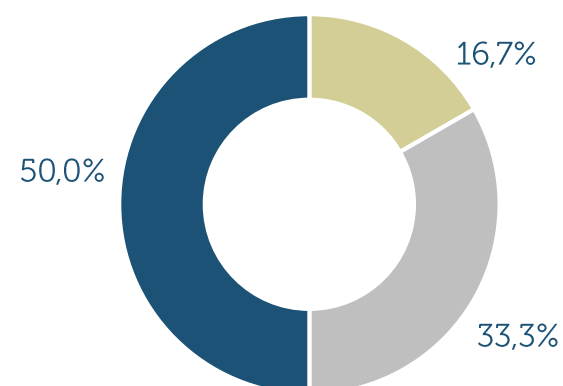
■ Incorporação Vertical ■ Loteamento Fechado

Subordinação



■ Cota Única ■ Sênior ■ Subordinada

% Obra Executada

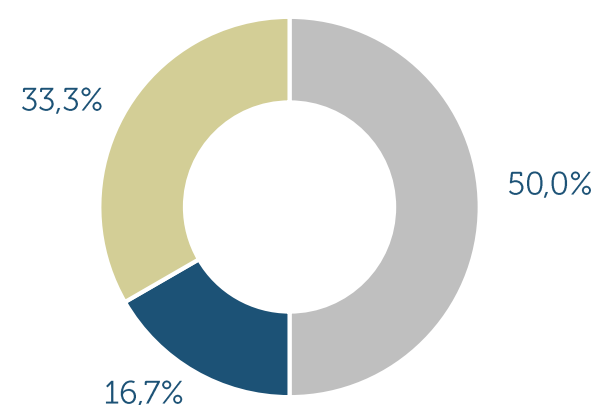


■ Até 40% ■ 41 a 80% ■ 81 a 100%

PL dos CRIs por Estado

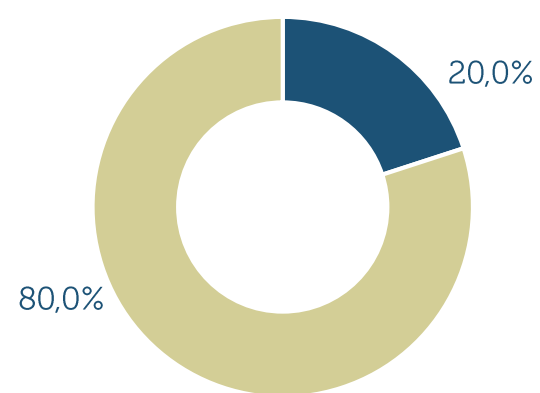


% Carteira Vendida



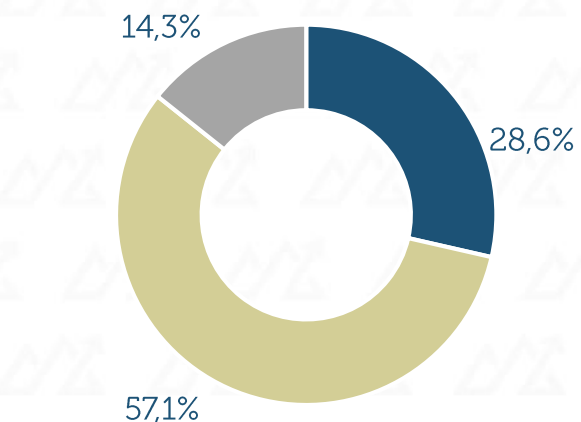
■ Até 60% ■ 61 a 80% ■ 81 a 100%

LTV



■ Até 30% ■ 31 a 60%

Securitizadora



■ Leads ■ Isec ■ Casa de Pedra



Detalhes dos Ativos

CRI Eve Bella



- Localização:** Itumbiara-GO
- Segmento:** Incorporação Vertical
- Subordinação:** Cota Única
- Remuneração:** IPCA + 16,00% a.a.

- Garantias:**
 - A.F. do Imóvel e de 5 un. no Belvedere Residencial
 - Alienação Fiduciária (A.F.) das Quotas da SPE
 - Cessão de Recebíveis
 - Fiança das P.F. sócias do empreendimento
 - Fundo de Reserva
 - Hipoteca da Matrícula Mãe

- Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Bella Residence, incorporação residencial localizada no município de Itumbiara-GO e que possui 144 unidades.
- Local: [Bella Residence](#)
- Empreendedor: [Palma Empreendimentos](#)

CRI Franzolin



- Localização:** Bauru-SP e Dourados-MS
- Segmento:** Incorporação Vertical
- Subordinação:** Cota Única
- Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.

- Garantias:**
 - A.F. das Quotas do Emitente
 - A.F. dos Imóveis
 - Aval
 - Cessão Fiduciária
 - Fundo de Obra
 - Fundo de Reserva

- Operação estruturada para financiamento de obras de duas incorporações verticais: Thropos, composta por 84 unidades e localizada em Bauru-SP; Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades.
- Locais: [Thropos](#) | [Ethos Hall](#)
- Empreendedor: [Franzolin](#)

CRI Jacarandá



- Localização:** Aparecida de Goiânia-GO
- Segmento:** Loteamento Fechado
- Subordinação:** Cota Única
- Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.

- Garantias:**
 - A.F. das Quotas da Emitente
 - Cessão Fiduciária
 - Fiança e Coobrigação
 - Fundo de Reserva
 - Razão de Garantia Mensal
 - Razão de Garantia do Saldo Devedor

- Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Jacarandá, loteamento fechado com 403 unidades e localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO.
- Local: [Parqville Jacarandá](#)
- Empreendedor: [CINQ DI](#)



Detalhes dos Ativos

CRI Quaresmeira



Localização: Trindade-GO

Segmento: Loteamento Fechado

Subordinação: Sênior e Subordinada

Remuneração: IPCA + 11,50% a.a.

Garantias:

- Aval
- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras

Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 unidades com metragens entre 264 e 905 m².

Local: [Parqville Quaresmeira](#)

Empreendedor: [CINQ DI](#)

CRI Soul



Localização: Goiânia-GO

Segmento: Incorporação Vertical

Subordinação: Cota Única

Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.

Garantias:

- A.F. das Quotas da SPE e do Imóvel
- A.F. de 1 Apartamento no Jd. Goiás (Goiânia-GO)
- A.F. de 2 Lotes no St. Oeste (Goiânia-GO)
- Cessão de Recebíveis
- Fiança das P.F. sócias do empreendimento
- Hipoteca da Matrícula Mãe

Operação estruturada para financiamento de obras do Soul Parque Cascavel, incorporação vertical localizada no município de Goiânia-GO e composta por 57 unidades.

Local: [Soul Parque Cascavel](#)

Empreendedor: [Construtora Campos](#)

CRI Vifran



Localização: Valinhos-SP

Segmento: Incorporação Vertical

Subordinação: Cota Única

Remuneração: IPCA + 12,00% a.a.

Garantias:

- A.F. das Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- A.F. de Terreno
- Aval e Fiança
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva

Operação estruturada para financiamento de obras do Signature Valinhos, incorporação vertical localizada no município de Valinhos-SP, composta por unidades de 185 a 247 m².

Local: [Signature](#)

Empreendedor: [Vifran Construtora](#)



Glossário

- ❑ **Cota Sênior:** possui preferência no recebimento dos pagamentos de juros e eventuais encargos moratórios. Em operações com subordinação, a cota sênior apresenta o menor risco e, portanto, a menor remuneração.
- ❑ **Cota Subordinada:** cota que se subordina às demais (sênior, mezanino) nos recebimentos de amortizações. Logo, os CRIs subordinados recebem os pagamentos de juros e encargos moratórios somente após o pagamento dos demais CRIs. Possuem risco maior e, portanto, a maior remuneração esperada.
- ❑ **CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **ICVM 476:** documento da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que regulamenta as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos e cujo público-alvo é composto apenas por investidores profissionais.
- ❑ **ISIN:** sigla em inglês para *International Securities Identification Number* e também conhecida como Norma ISO 6166, é um código alfanumérico usado internacionalmente para identificar ativos como títulos de dívida, ações, futuros, direitos, opções, debêntures, entre outros. No Brasil, a B3 é a única instituição autorizada a atribuir ISINs a ativos financeiros.
- ❑ **Lastro Corporativo:** ocorre quando o devedor da operação é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários compradores (mutuários). Ou seja, o risco do investimento no ativo está ligado a uma carteira de crédito diversa e não concentrada em um único agente.
- ❑ **Lockup:** cláusula contratual que define um período em que os investidores ficam vedados de negociar as cotas do ativo, sob pena de multa, com o intuito de protegê-los contra pressões nos preços advindas da especulação.
- ❑ **LTV:** sigla para o inglês *Loan to Value*, define o percentual máximo, em relação ao valor do imóvel em garantia, que pode ser concedido na forma de empréstimo.
- ❑ **PMT:** abreviação do inglês, *payment*, trata-se do valor do pagamento de um empréstimo.
- ❑ **P/VPA:** calculado pelo quociente entre o preço e o valor patrimonial (patrimônio líquido) por ação, o múltiplo indica se o ativo está sendo negociado com desconto ou ágio patrimonial.
- ❑ **Securitizadora:** emissor do CRI, a securitizadora é uma instituição financeira fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.



Quem Somos

Somos uma Boutique de Investimentos, especializada em gestão de investimentos imobiliários e em finanças imobiliárias estruturadas. Consolidamos a vasta expertise e trackrecord nos mercados imobiliário e financeiro da nossa equipe com as oportunidades de investimentos, inspirando o empreendedorismo e transformando sonhos em realidade.

Nascida em 2019, a HGI Capital se destaca pelo sólido processo de seleção de ativos e regras de governança para monitoramento do portfólio, oferecendo soluções de negócios para estar sempre a frente nas novas oportunidades e na geração de valor para negócios atuais.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital: Anna Bheatriz Lemos

E-mail: anna.lemos@hgicapital.com.br

Telefones: (62) 99672-1221
(62) 3414-7847

Gestor CVM

Miguel Amantéa Abras, CGA

Ato declaratório 15.143 de 04 de Agosto de 2016

Conheça a HGI Capital



[Conheça nosso Site](#)



[Conheça nosso Instagram](#)



Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 -
Jardim Goiás, Goiânia - GO,
74810-100, Sala 1413





hgicapital.com.br