



Relatório
Gerencial FII HGI
Créditos Imobiliários
(HGIC11)

Junho/2021



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% a.a.

Patrimônio Líquido: R\$ 21.961.867,74

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 103,4888

Valor da Cota de Mercado: R\$ 107,30

Número de Cotistas: 158

Código B3: HGIC11

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

No mês de junho, o fundo atingiu 0,27% de valorização de mercado e 0,61% de valorização patrimonial, sendo negociado com um P/VPA de 1,04, dentro da média dos fundos de papel. Ainda em junho, o fundo distribuiu R\$ 0,82 por cota aos detentores das cotas da primeira oferta. O fundo encerrou o semestre com uma valorização de mercado de 3,72% e patrimonial de 7,16% e entregou aos cotistas de R\$ 4,53 por cota, um *dividend yield* de 4,39%.

Conforme cronograma, adquirimos duas novas operações no mês de junho, Yes Jundiaí e Pinheiros, totalizando R\$ 10 milhões. Atualmente o fundo conta com 8 operações e um PL de quase R\$ 22 milhões. Temos a expectativa de, nos próximos meses, adquirir R\$ 2 milhões da operação de Charme da Villa, além de outros R\$ 5 milhões de novas operações.

Para um melhor resultado ao cotista, a HGI Capital abriu mão de 100% da taxa de performance referente ao primeiro semestre de 2021, por entender que o fundo ainda encontra-se em período de desenvolvimento; dado o PL ainda baixo, as despesas operacionais fixas do fundo, como taxa de administração, escrituração, auditoria, entre outros, pesam na sua rentabilidade mensal.

Para julho, encerraremos a segunda oferta do fundo com R\$ 16.065.951,50 subscritos, para que possamos aguardar o prazo de 120 dias para uma nova oferta 476.

Por fim, temos acompanhado de perto as propostas para reforma tributária. Estamos otimistas que a indústria de FIIs não será impactada e que o pagamento de dividendos não será tributado. Entendemos a importância dos investimentos na área de infraestrutura e que a mesma ainda demanda muita energia e estímulos para o atingimento de seu potencial.

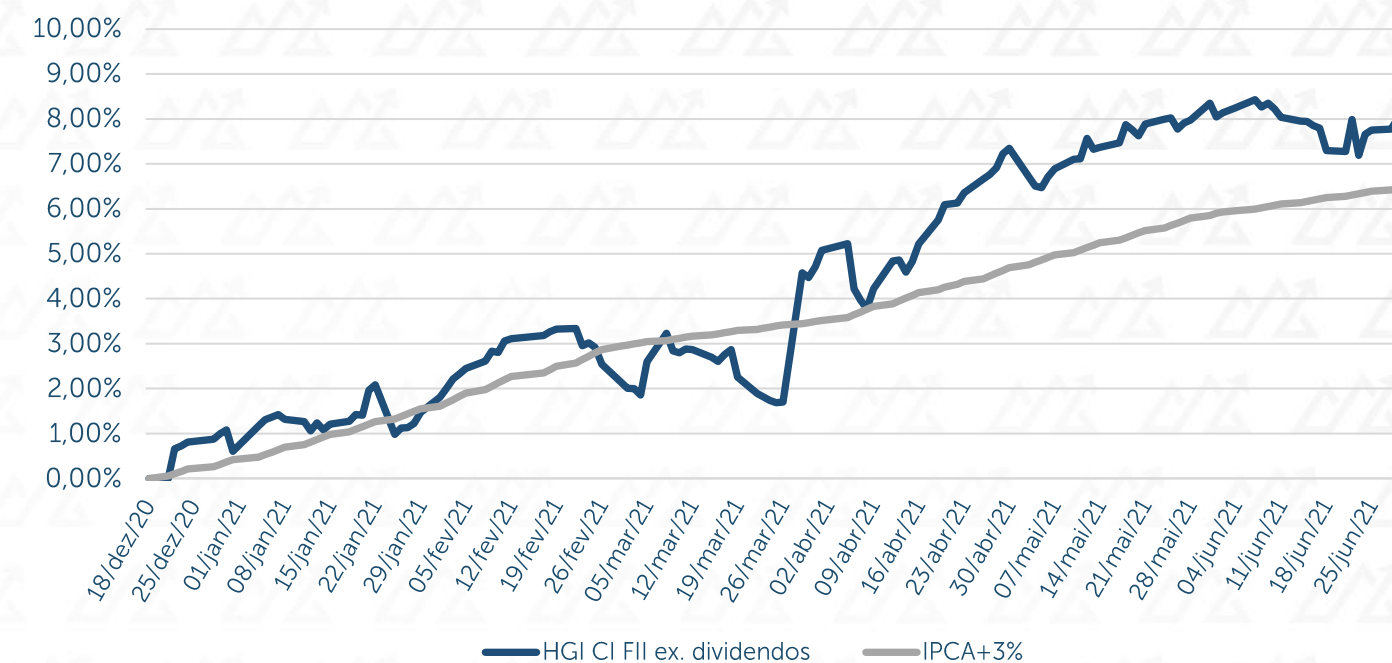




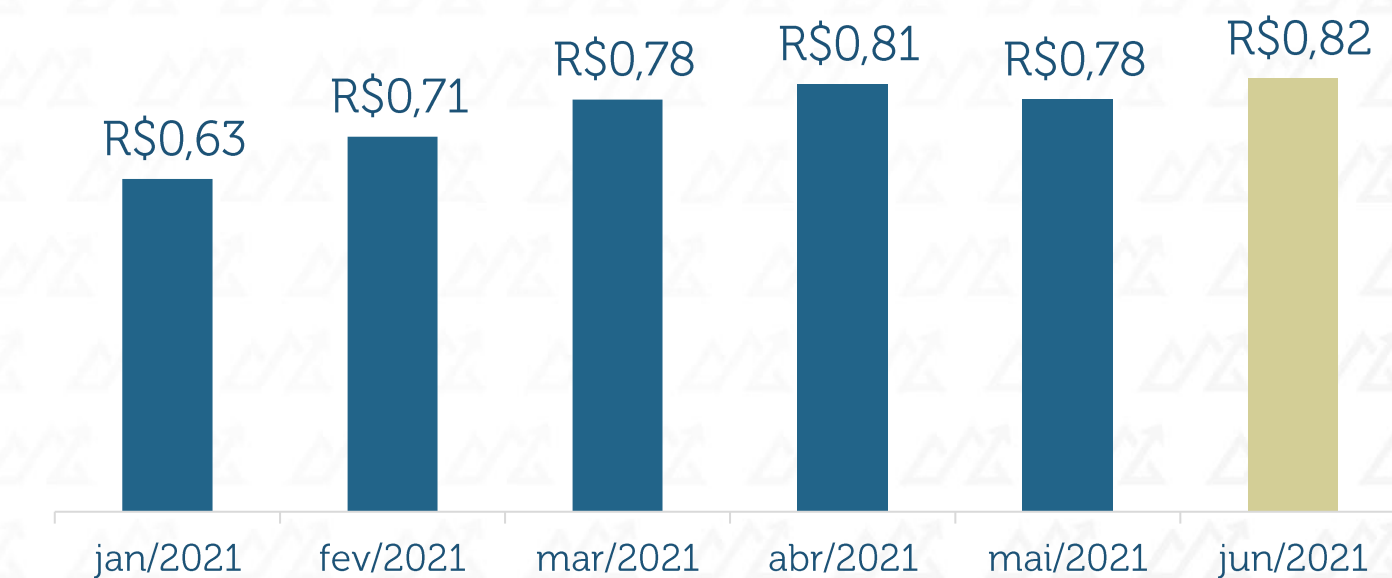
DRE Sintético

	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021
Receitas	79.127,12	70.263,89	26.755,92	306.463,65	267.013,46	652.338,06
CRIs - Juros	69.264,42	92.994,20	89.461,32	113.809,49	128.273,67	133.980,26
CRIs - Amort.	10.916,45	9.247,81	92.795,72	214.363,23	136.771,61	492.713,50
CRIs - Valorização	-1.053,75	-31.978,12	-159.472,54	-24.056,18	-	-
Receita Dividendos	-	-	-	-	-	13.786,46
Receita Financeira	0,00	0,00	3.971,42	2.347,11	1.968,18	11.857,84
Despesas	-7.584,85	-27.330,88	-17.007,00	-29.406,09	-28.736,83	-54.653,69
Taxa de Administração	-6.136,34	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Taxa de Gestão	-	-	-	-9.922,21	-10.480,39	-11.117,88
Taxa de Escrituração	-	-2.002,82	-2.007,00	-2.002,80	-2.000,00	-2.000,00
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-1.448,51	-10.328,06	-	-2.481,08	-1.256,44	-26.535,81
Resultado Líquido - Caixa	61.679,57	65.663,32	76.425,74	86.750,51	101.505,02	104.970,87
Caixa Distribuído	-42.000,00	-62.795,24	-75.413,52	-103.954,59	-100.104,42	-105.237,98
Cota Patrimonial	100,6684	100,2901	102,3902	103,1792	103,6754	103,4888
Cota Mercado	-	-	-	104,79	106,22	107,30
P/VPA	-	-	-	1,02	1,02	1,04
Cotas:	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021
HGIC11	88.444,00	96.684,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00
Distribuição por Cota	0,63	0,71	0,78	0,81	0,78	0,82

Rentabilidade Acumulada



Distribuição por Cota





Ativos

Estratégia Core

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/12/2026	2,13%	R\$ 479.281,41	1,11	57,96%	96,83%	62,65%
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Virgo*	12,68%	IPCA	21/07/2026	10,00%	R\$ 2.248.302,02	1,07	30,00%	54,42%	79,50%
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Virgo*	12,68%	IPCA	20/04/2030	5,07%	R\$ 1.139.072,22	3,49	45,49%	100,00%	99,28%
CRI PINHEIROS	Subordinada	Virgo*	14,00%	IPCA	20/06/2033	4,45%	R\$ 1.000.000,00	4,62	50,99%	100,00%	97,12%
CRI PINHEIROS	Sênior	Virgo*	9,00%	IPCA	20/06/2033	17,80%	R\$ 4.000.000,00	4,62	50,99%	100,00%	97,12%
CRI QUARESMEIRA	Subordinada	Virgo*	13,90%	IPCA	20/01/2032	2,32%	R\$ 522.153,59	4,24	27,33%	30,03%	45,84%
CRI QUARESMEIRA	Sênior	Virgo*	11,00%	IPCA	20/01/2032	14,18%	R\$ 3.185.936,12	4,47	27,33%	30,03%	45,84%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	5,25%	R\$ 1.180.596,81	0,32	41,92%	100,00%	57,89%
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	16,24%	R\$ 3.649.036,57	2,12	52,78%**	91,21%	53,75%
CRI YES JUNDIAÍ	Cota Única	Virgo*	11,00%	IPCA	24/06/2026	22,25%	R\$ 5.000.663,44	1,40	45,87%	43,00%	60,00%

Overview

Taxa Média

IPCA + 11,63% a.a.

Duration Média

2,75 anos

LTV Médio

43,51%

Ativos Core (% do PL)

99,70%

Ativos Liquidez (% do PL)

0,30%

* Antiga Isec / ** Valor referente ao mês de maio de 2021



Pipeline – Novas operações e tranches futuras

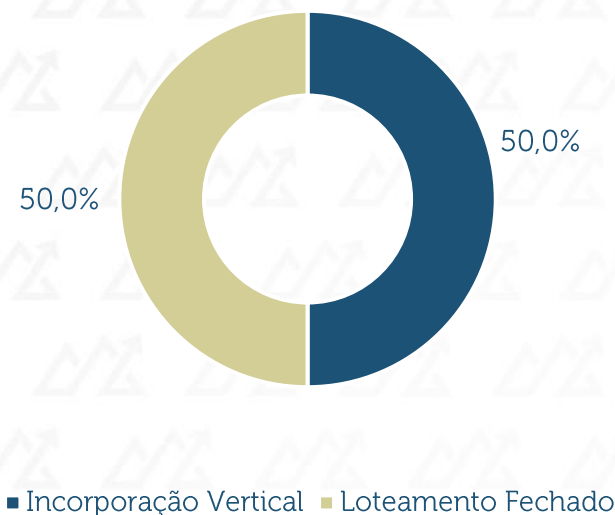
Nome	Status	Emissor	Classe	UF da Operação	Remuneração	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo*	Cota Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	R\$ 480.000,00	Ago/21
Quaresmeira (tranche)	Em operação	Virgo*	Subordinada	GO	IPCA + 11,50%	R\$ 500.000,00	Ago/21
Charme da Villa	<i>Due Diligence</i>	A definir	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 10.000.000,00**	Ago/21
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo*	Cota Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	R\$ 480.000,00	Set/21
Operação 1	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 10,00%	R\$ 15.000.000,00**	Set/21
Operação 2	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 12,00%	R\$ 20.000.000,00**	Set/21
Operação 3	Mandatado	A definir	A definir	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 21.000.000,00**	Set/21

* Antiga Isec / ** Valor total da Emissão

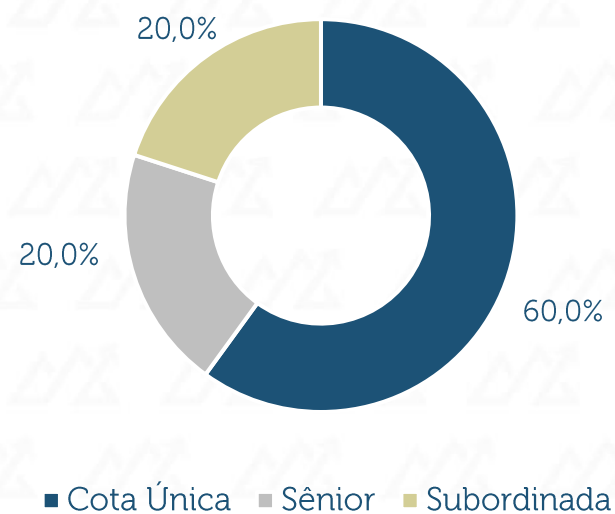


Características do Portfólio

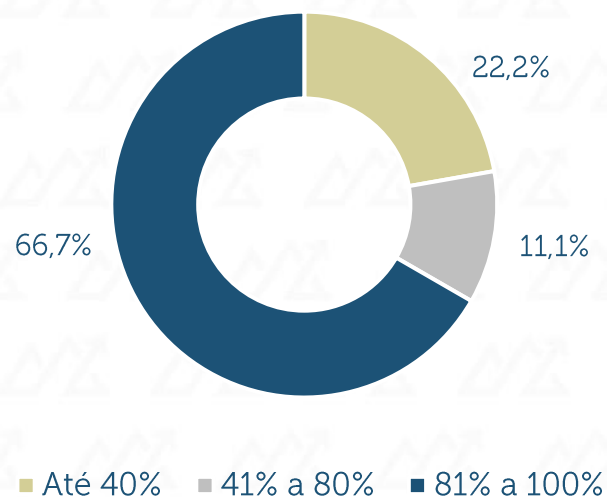
Segmento



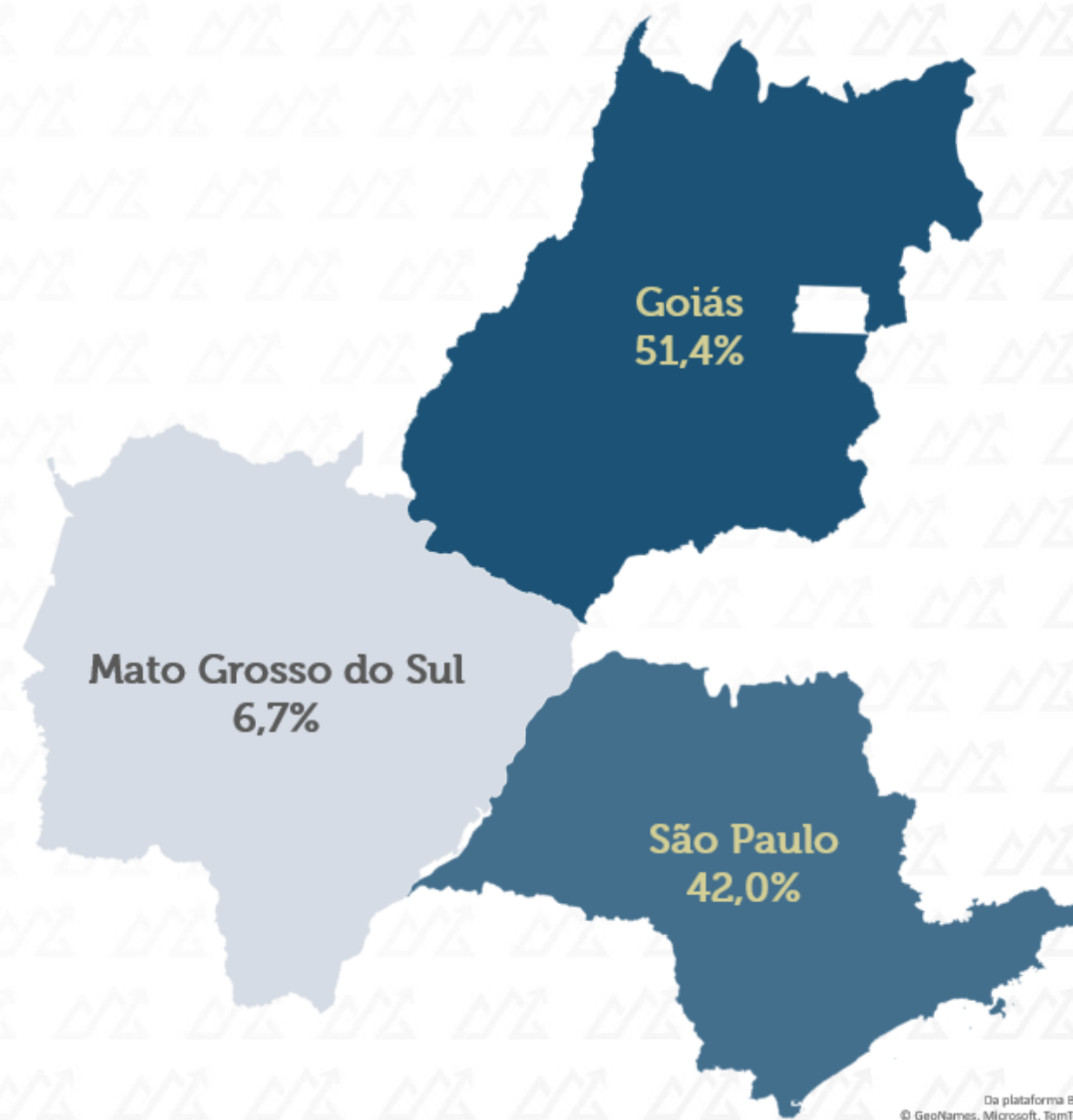
Subordinação



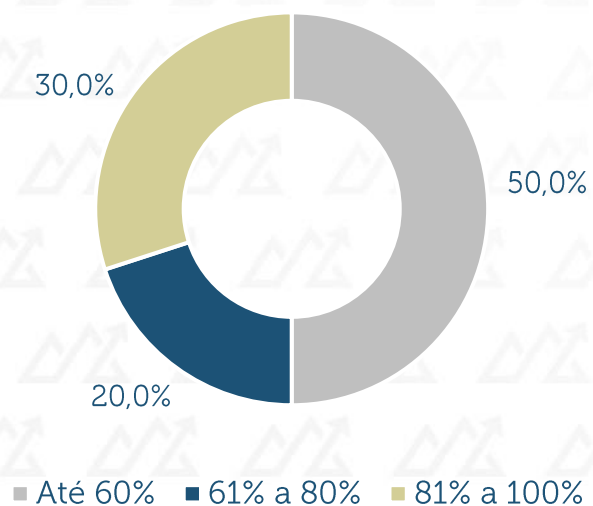
% Obra Executada



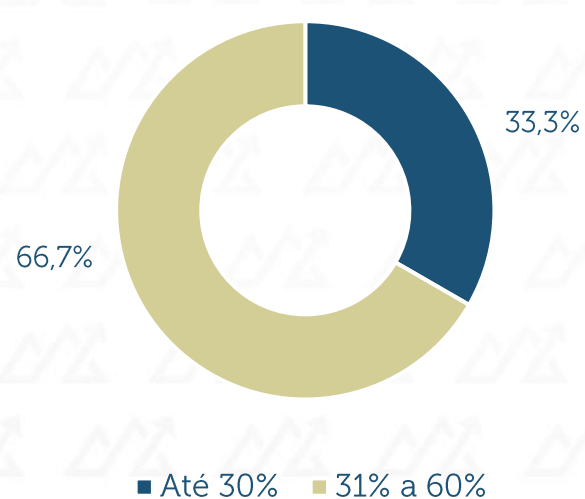
PL dos CRIs por Estado



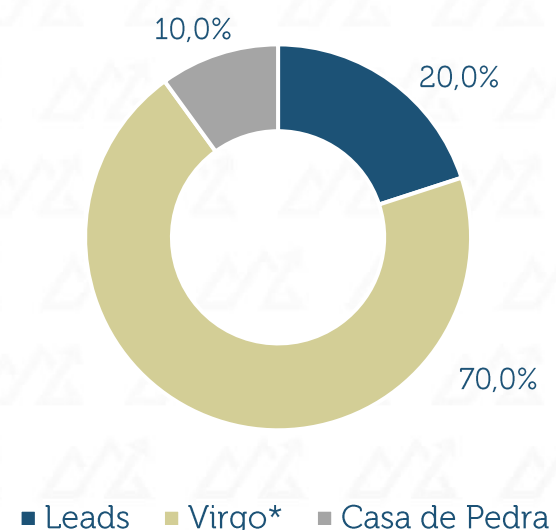
% Carteira Vendida



LTV



Securitizadora



* Antiga Isec



Detalhes dos Ativos

CRI Eve Bella

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)



- 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

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)



- 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

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)



- 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 Pinheiros

Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: [Sênior](#) / [Subordinada](#)



- Localização:** Aparecida de Goiânia-GO
- Segmento:** Loteamento Fechado
- Subordinação:** Sênior e Subordinada
- Remuneração:** IPCA + 10,00% a.a.

- Garantias:**
 - Fiança e coobrigação da cedente
 - Alienação fiduciária de quotas da SPE
 - Cessão fiduciária dos recebíveis elegíveis das unidades vendidas
 - Fundo de Reserva

- Operação estruturada para antecipação de recebíveis do Parqville Pinheiros, condomínio horizontal localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO, composto por 403 unidades com metragens a partir de 300 m².
- Local: [Parqville Pinheiros](#)
- Empreendedor: [CINQ DI](#)

CRI Quaresmeira

Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: [Sênior](#) / [Subordinada](#)



- 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

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário



- 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](#)



Detalhes dos Ativos

CRI Vifran

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)



 **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](#)

CRI Yes Jundiaí

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)



 **Localização:** Jundiaí-SP


 **Segmento:** Incorporação Vertical

 **Subordinação:** Cota Única

 **Remuneração:** IPCA + 11,00% a.a.

 **Garantias:**

- Aval
- A.F. de Imóveis e Participações
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras

 Operação estruturada para financiamento de obra do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP e composto por 117 unidades, com metragens de 58 a 74 m².

 **Local:** [Yes! Ideal Living Jundiaí](#)

 **Empreendedor:** [Cia Brasil Urbano](#)



Termos Úteis

- ❑ **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.
- ❑ **Dividend Yield:** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **Fundo feeder:** fundo que investe em um fundo *master*, de gestão da própria instituição.
- ❑ **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.
- ❑ **IPCA:** sigla para Índice de Preços ao Consumidor Amplo. Métrica oficial de inflação no país, calculada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
- ❑ **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 *track record* 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.

A HGI Capital adere ao Código Anbima de Gestão de Recursos de Terceiros e, recentemente, tornou-se a primeira gestora do Centro-Oeste a ser signatária do Principles of Responsible Investment (PRI). Isto reforça nosso compromisso em incorporar os princípios do *Environmental, Social and Corporate Governance* (ESG) nas nossas decisões de investimento.

Este material foi preparado pela HGI Capital para uso exclusivo dos cotistas do Fundo e possui fim inteiramente informativo, não devendo ser interpretado como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta de recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias de investimento por parte dos destinatários. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira de qualquer mecanismo de Seguro, ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor antes de investir seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

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

 hgicapital.com.br

 [@hgicapital](https://www.instagram.com/hgicapital)

 [hgicapital](https://www.linkedin.com/company/hgicapital)



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



Signatory of:





hgicapital.com.br