



Relatório  
Gerencial FII HGI  
Créditos Imobiliários  
(HGIC11)

Julho/2021



[hgicapital.com.br](http://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 em 30/07/2021: R\$ 24.097.833,36

Valor da Cota Patrimonial em 30/07/2021: R\$ 103,5879

Valor da Cota de Mercado em 30/07/2021: R\$ 107,18

Número de Cotistas em 30/07/2021: 203

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

Referente ao mês de julho, o fundo HGIC11 distribuiu R\$ 0,52 por cota. Este valor veio abaixo das últimas distribuições em vista da integralização das cotas da segunda oferta no fundo, que fez dobrar seu número de cotas. O valor do provento reflete apenas o resultado caixa oriundo do pagamento de juros dos CRIs em carteira e toda a correção monetária tem valorizado a cota patrimonial do fundo.

Já no início do mês de agosto, uma nova tranche da cota subordinada da operação de Quaresmeira foi integralizada parcialmente, no valor de R\$500.000,00, com remuneração de 13,90% a.a. + IPCA. Para o mês de agosto era esperada a aquisição de R\$ 2.000.000,00 da operação de Charme da Villa, mas que deverá ficar para o início de setembro. Atualmente o fundo possui caixa disponível para essa integralização.

Estimamos ainda, para o final do mês de agosto/início de setembro, a convocação de uma assembleia para deliberação de algumas pautas, entre elas: (i) Aprovação de aquisição de fundos cujos prestadores de serviço são a própria administradora e/ou a própria gestora; (ii) Aprovação da DF de exercício; (iii) alteração da data "ex-dividendos" para o quinto dia útil do mês subsequente; (iv) Alterações na redação do regulamento.

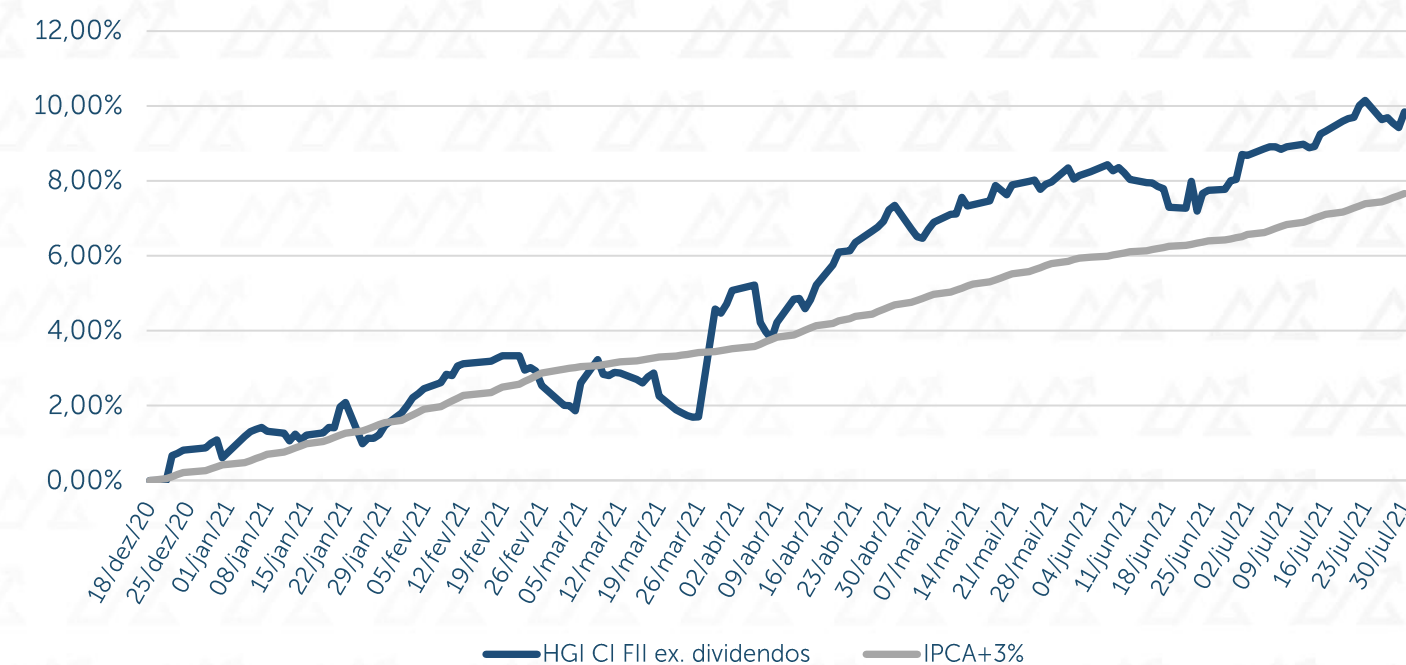




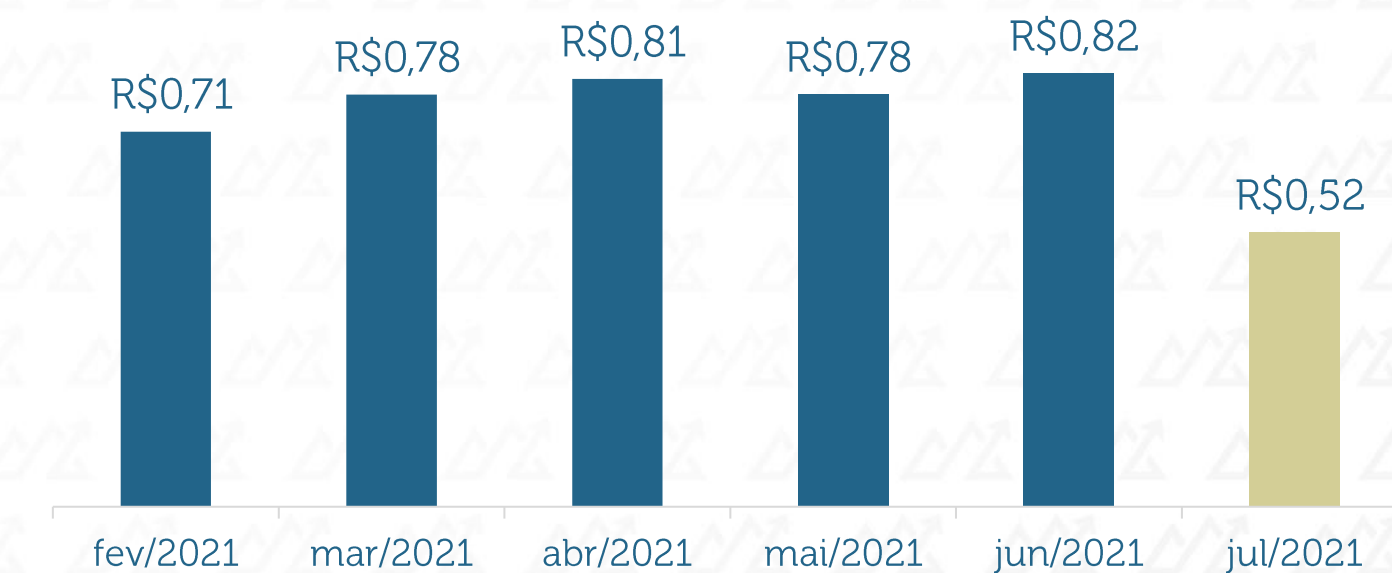
## DRE Sintético

	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021
<b>Receitas</b>	<b>70.263,89</b>	<b>26.755,92</b>	<b>306.463,65</b>	<b>267.013,46</b>	<b>652.338,06</b>	<b>1.271.124,48</b>
CRIs - Juros	92.994,20	89.461,32	113.809,49	128.273,67	133.980,26	187.214,51
CRIs - Amort.	9.247,81	92.795,72	214.363,23	136.771,61	492.713,50	1.068.059,20
CRIs - Valorização	-31.978,12	-159.472,54	-24.056,18	-	-	-
Receita Dividendos	-	-	-	-	13.786,46	-
Receita Financeira	0,00	3.971,42	2.347,11	1.968,18	11.857,84	15.850,77
<b>Despesas</b>	<b>-27.330,88</b>	<b>-17.007,00</b>	<b>-29.406,09</b>	<b>-28.736,83</b>	<b>-54.653,69</b>	<b>-36.946,83</b>
Taxa de Administração	-15.000,00	-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	-14.437,18
Taxa de Escrituração	-2.002,82	-2.007,00	-2.002,80	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-10.328,06	-	-2.481,08	-1.256,44	-26.535,81	-5.509,65
<b>Resultado Líquido - Caixa</b>	<b>65.663,32</b>	<b>76.425,74</b>	<b>86.750,51</b>	<b>101.505,02</b>	<b>104.970,87</b>	<b>166.118,45</b>
Caixa Distribuído	-62.795,24	-75.413,52	-103.954,59	-100.104,42	-105.237,98	-120.968,47
Cota Patrimonial	100,2901	102,3902	103,1792	103,6754	103,4888	103,5879
Cota Mercado	-	-	104,79	106,22	107,30	107,18
P/VPA	-	-	1,02	1,02	1,04	1,03
<b>Cotas:</b>	<b>Fev. 2021</b>	<b>Mar. 2021</b>	<b>Abr. 2021</b>	<b>Mai. 2021</b>	<b>Jun. 2021</b>	<b>Jul. 2021</b>
HGIC11	96.684,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	232.631,67
Distribuição por Cota	0,71	0,78	0,81	0,78	0,82	0,52

## Rentabilidade Acumulada



## Distribuição por Cota





## Overview da Carteira

Taxa Média

IPCA + 11,55% a.a.

Duration Média

2,77 anos

LTV Médio

41,10%

Ativos Core (% do PL)

88,21%

Ativos Liquidez (% do PL)

11,79%

## Ativos - CRIs

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI YES JUNDIAÍ	Cota Única	Virgo	11,00%	IPCA	24/06/2026	20,66%	R\$ 4.978.153,91	1,40	43,67%	55,48%	63,33%
CRI PINHEIROS	Subordinada Sênior	Virgo	14,00%	IPCA	20/06/2033	4,14%	R\$ 996.727,47	4,62	45,24%	100,00%	97,12%
			9,00%			16,48%	R\$ 3.971.695,50				
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	14,06%	R\$ 3.387.164,96	2,12	52,73%*	97,29%	53,75%*
CRI QUARESMEIRA	Subordinada Sênior	Virgo	13,90%	IPCA	20/01/2032	1,93%	R\$ 465.985,01	4,24	21,73%	33,03%	50,53%
			11,00%			11,89%	R\$ 2.864.391,60				
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	21/07/2026	9,28%	R\$ 2.236.594,91	1,07	29,87%	58,25%	79,50%
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	20/04/2030	4,49%	R\$ 1.082.338,14	3,49	47,80%	100,00%	99,28%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	3,38%	R\$ 815.500,39	0,32	42,51%	100,00%	57,89%
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/12/2026	1,90%	R\$ 457.177,45	1,11	59,51%	97,51%	72,22%

\* Valor referente ao mês de junho de 2021



## Pipeline – Novas operações e tranches futuras

Nome	Status	Emissor	Classe	UF da Operação	Remuneração	Valor Total de Emissão	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
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	R\$ 2.000.000,00	Set/21
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo	Cota Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	-	R\$ 300.000,00	Set/21
Operação 1	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 10,00%	R\$ 15.000.000,00	Entre R\$ 1,5 milhão e R\$ 7,5 milhões	Set/21
Operação 2	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 12,00%	R\$ 20.000.000,00	Entre R\$ 2 milhões e R\$ 10 milhões	Set/21
Operação 3	Mandatado	A definir	A definir	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 21.000.000,00	Entre R\$ 2,1 milhões e R\$ 10,5 milhões	Out/21
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo	Cota Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	-	R\$ 480.000,00	Out/21



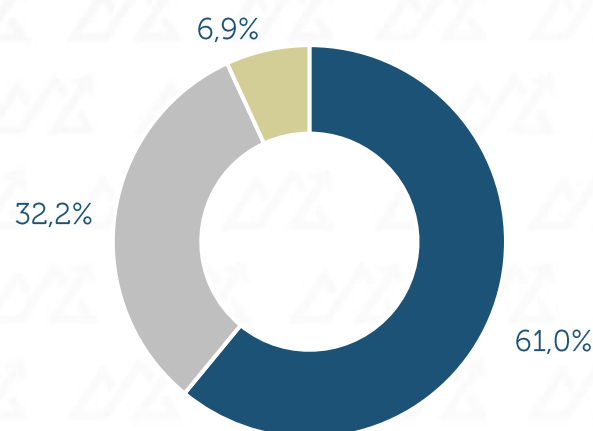
### Características do Portfólio\*

Segmento



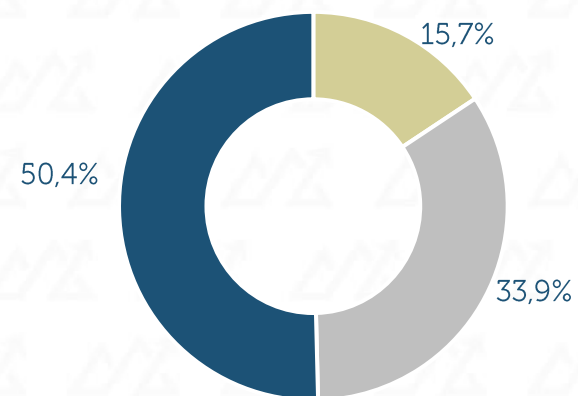
■ Incorporação Vertical ■ Loteamento Fechado

Subordinação



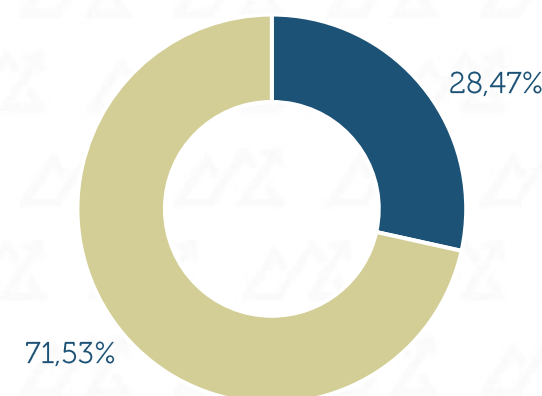
■ Cota Única ■ Sênior ■ Subordinada

% Obra Executada



■ Até 40% ■ 41 a 80% ■ 81 a 100%

Tipo de Lastro



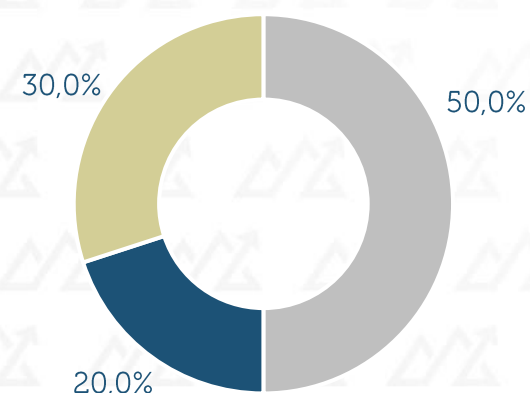
■ Pulverizado ■ Corporativo

Concentração por Estado



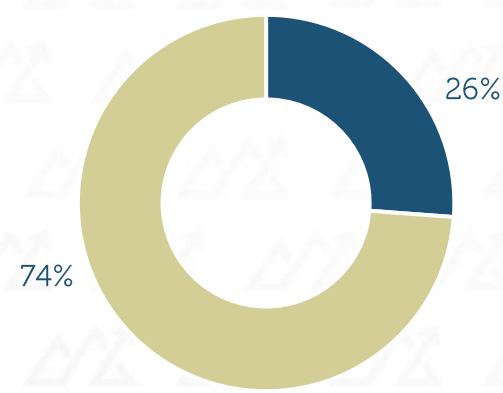
Da plataforma Bing © GeoNames, Microsoft, TomTom

% Carteira Vendida



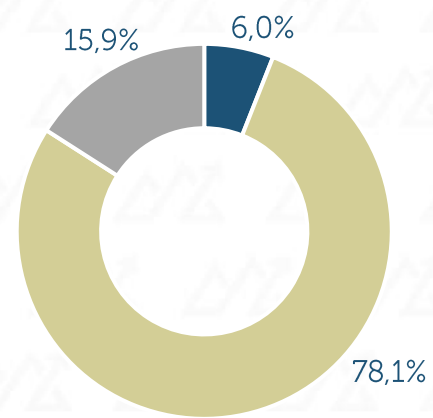
■ Até 60% ■ 61 a 80% ■ 81 a 100%

LTV



■ Até 30% ■ 31 a 60%

Securitizadora



■ Leads ■ Virgo ■ Casa de Pedra

\* Com base no PL total dos CRIs em carteira



## 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.
- Lastro:** Corporativo

- 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.
- Lastro:** Corporativo

- 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.
- Lastro:** Pulverizado

- 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.
- Lastro:** Pulverizado

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Lastro:** Corporativo

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Lastro:** Corporativo

- 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.

**Lastro:** Corporativo

**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 m<sup>2</sup>.

**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.

**Lastro:** Corporativo

**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 m<sup>2</sup>.

**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](mailto: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](http://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](http://hgicapital.com.br)