



Relatório
Gerencial FII HGI
Créditos Imobiliários
(HGIC11)

Novembro/2021



hgicapital.com.br



Sobre o fundo

O fundo HGI Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário visa obter 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 30/11/2021: R\$ 24.699.300,59

Valor da Cota Patrimonial em 30/11/2021: R\$ 106,17

Valor da Cota de Mercado em 30/11/2021: R\$ 108,10

Número de Cotistas em 30/11/2021: 220

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 novembro de 2021, o fundo HGIC11 distribuiu R\$ 1,13 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* (DY) de 1,05%. Durante todo o ano de 2021 distribuimos R\$ 9,03 aos cotistas, o que equivale a um DY de 8,88%; nos últimos doze meses, o DY do fundo foi de 9,44%. Além disso, não houve a necessidade de distribuir correção monetária em larga escala uma vez que o resultado caixa do mês foi suficiente para alcançarmos a marca de R\$ 1,1281 de proventos.

Houve, também, o ingresso de mais uma tranche da operação CRI Charme da Villa, em um montante total de R\$ 910.003,25 e que, conforme já sabido, entregará uma rentabilidade anual de IPCA+12%. A operação ainda mantém todas as garantias prezadas pela gestora, além de elevar a taxa média das nossas operações, conforme detalhado na página 5. No final do mês corrente ela representava cerca de 20% do fundo.

Buscando uma maior liquidez, e devido a integralização na operação anterior que nos apresentaria um retorno maior, zeramos nossa posição em FIDC TG Real e passamos a utilizar operações compromissadas em títulos públicos como forma de zerar, no *overnight*, nossas posições em conta corrente. Todas essas movimentações visam uma maior liquidez e segurança para o fundo.

As demais operações do fundo continuam apresentando indicadores saudáveis, seguindo a nossa política de investimento, e com uma evolução de obras e vendas consistente. A cota patrimonial do FII HGI apresentou uma rentabilidade* positiva (2,51%) em relação ao mês anterior devido, principalmente, à marcação a mercado dos ativos de crédito privado e um fluxo maior de pagamento das operações possibilitando uma alocação eficiente ao longo do mês.

* Rentabilidade sem distribuição. Para mais detalhes sobre a rentabilidade das cotas patrimonial e de mercado, acesse a página 4



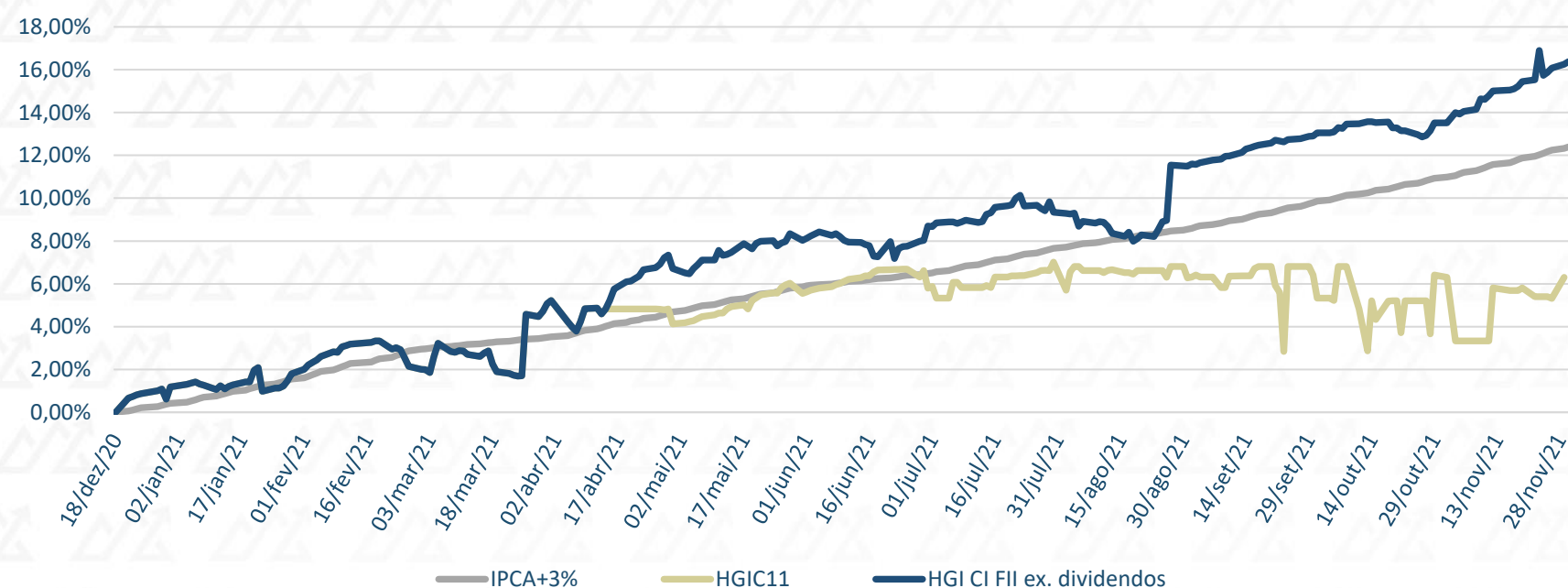
**DRE Sintético**

	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021	Ago. 2021	Set. 2021	Out. 2021	Nov. 2021
Receitas	165.181,66	79.127,12	70.263,89	26.755,92	306.463,65	267.013,46	652.338,06	1.271.124,48	303.236,57	248.417,66	296.961,74	300.384,55
CRIs - Juros	37.930,50	69.264,42	92.994,20	89.461,32	113.809,49	128.273,67	133.980,26	187.214,51	219.473,33	203.748,94	201.456,69	220.089,53
CRIs - Amort.	111.998,30	10.916,45	9.247,81	92.795,72	214.363,23	136.771,61	492.713,50	1.068.059,20	192.173,40	628.262,96	434.831,27	583.414,98
CRIs - Valorização	15.252,86	-1.053,75	-31.978,12	-159.472,54	-24.056,18	-	-	-	-	-	-	-
Receita Dividendos	-	-	-	-	-	-	13.786,46	-	-	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	3.971,42	2.347,11	1.968,18	11.857,84	15.850,77	-	1.341,65	1.662,36	79.855,02
Correção Monetária	-	-	-	-	-	-	-	-	83.763,24	43.327,07	93.842,69	440,00
Despesas	-3.844,74	-7.584,85	-27.330,88	-17.007,00	-29.406,09	-28.736,83	-54.653,69	-36.946,83	-82.985,84	-39.049,15	-64.330,07	-37.510,70
Taxa de Administração	-	-6.136,34	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-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	-20.846,25	-20.983,18	-20.443,70	-19.466,31
Taxa de Escrituração	-	-	-2.002,82	-2.007,00	-2.002,80	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.207,20	-2.292,60	-2.303,80	-2.000,00
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-38.150,12	-	-	-
Outras Despesas	-3.844,74	-1.448,51	-10.328,06	-	-2.481,08	-1.256,44	-26.535,81	-5.509,65	-6.782,27	-773,37	-26.582,57	-1.044,39
Resultado Líquido - Caixa	34.085,76	61.679,57	65.663,32	76.425,74	86.750,51	101.505,02	104.970,87	166.118,45	220.250,73	209.368,51	232.631,67	262.873,85
Caixa Distribuído	-34.085,76	-42.000,00	-62.795,24	-75.413,52	-103.954,59	-100.104,42	-105.237,98	-120.968,47	-221.000,09	-209.368,51	-232.631,67	-262.873,85
Cota Patrimonial	100,6678	100,6684	100,2901	102,3902	103,1792	103,6754	103,4888	103,5879	104,6712	105,0868	104,6714	106,1734
Cota Mercado	-	-	-	-	104,79	106,22	106,48	107,70	106,95	107,10	107,89	108,10
P/VPA	-	-	-	-	1,02	1,02	1,03	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02
Cotas:	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021	Ago. 2021	Set. 2021	Out. 2021	Nov. 2021
HGIC11	67.146,00	88.444,00	96.684,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	232.631,67	232.631,67	232.631,67	232.631,67	232.631,67
Distribuição por Cota	0,51	0,63	0,71	0,78	0,81	0,78	0,82	0,52	0,95	0,90	1,00	1,13

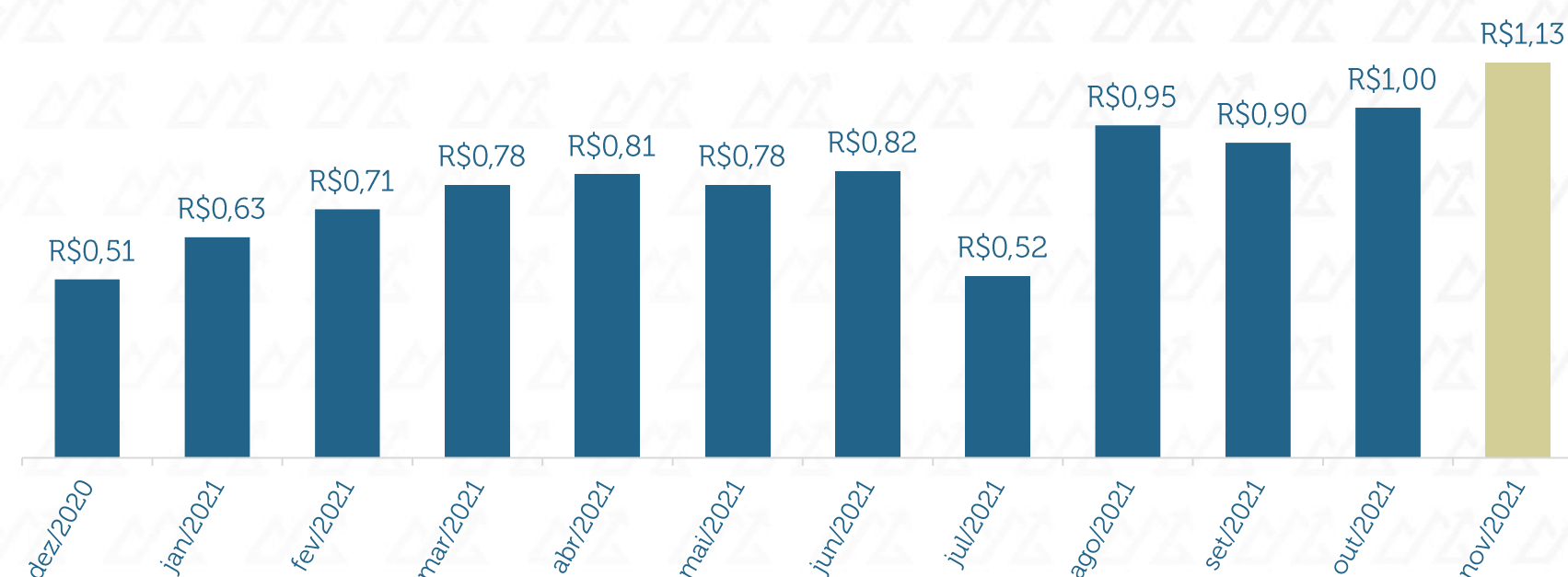
Observação: o resultado líquido de caixa é a soma dos juros dos CRIs, dividendos e receita financeira, subtraídos das despesas



Rentabilidade Acumulada



Distribuição por Cota (R\$) - últimos 12 meses



Cotas, Rentabilidade e *Dividend Yield* (DY): Histórico

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano	12 meses	Desde o início
Cota de Mercado (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 Cota Patrimonial (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,66	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%
0 Distribuição (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,51	0,51	0,51	0,51
DY mensal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%
Cota de Mercado (R\$)	-	-	-	104,79	106,22	106,48	107,70	106,95	107,10	107,89	108,10	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-	-	-	-0,67%	1,34%	-0,83%	0,22%	-0,51%	-0,37%	1,15%	1,91%	-	2,23%	2,23%	2,23%
0 Cota Patrimonial (R\$)	100,96	101,39	102,38	103,17	103,67	103,49	103,58	104,67	105,08	104,67	106,17	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,29%	0,72%	2,52%	2,16%	1,53%	-0,01%	1,04%	1,97%	1,25%	0,56%	2,51%	-	15,51%	16,86%	16,86%
1 Distribuição (R\$)	0,63	0,71	0,78	0,81	0,78	0,82	0,52	0,95	0,90	1,00	1,13	-	9,03	9,54	9,54
DY mensal	0,62%	0,70%	0,76%	0,77%	0,73%	0,77%	0,48%	0,89%	0,84%	0,93%	1,05%	-	8,88%	9,44%	9,44%

Observação: o resultado líquido de caixa é a soma dos juros dos CRIs, dividendos e receita financeira, subtraídos das despesas



Overview da Carteira

Taxa Média

IPCA + 11,50% a.a.

Duration Média

2,97 anos

LTV Médio

45,79%

Ativos Core (% do PL)

97,86%

Ativos Liquidez (% do PL)

2,14%

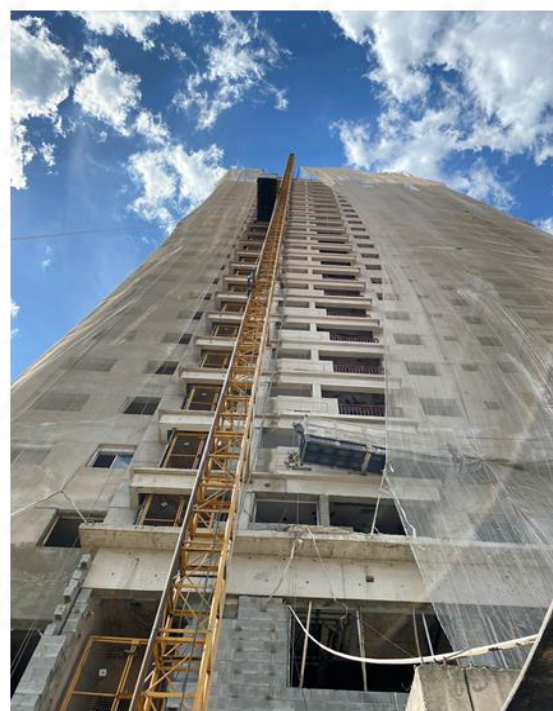
Ativos - CRIs

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI PINHEIROS	Subordinada Sênior	Virgo	14,00%	IPCA	20/06/2033	4,09%	R\$ 1.011.313,17	4,00	68,75%	100,00%	97,12%
			9,00%			16,36%	R\$ 4.040.935,19	4,66			
CRI CHARME DA VILLA	Cota Única	Virgo	12,00%	IPCA	24/09/2031	20,30%	R\$ 5.014.475,71	4,51	27,73%	67,04%	78,03%
CRI YES JUNDIAÍ	Cota Única	Virgo	11,00%	IPCA	24/06/2026	20,07%	R\$ 4.956.374,24	1,17	49,26%	94,14%	91,67%
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	10,13%	R\$ 2.503.271,48	2,11	45,51%	100,00%	63,75%
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	21/07/2026	9,88%	R\$ 2.440.088,77	0,67	31,19%	67,78%	88,20%
CRI QUARESMEIRA	Subordinada Sênior	Virgo	13,90%	IPCA	20/01/2032	1,99%	R\$ 490.828,97	3,92	44,44%	49,24%	62,90%
			11,00%			7,32%	R\$ 1.808.395,34	4,31			
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	20/04/2030	4,01%	R\$ 989.823,69	3,41	39,17%	100,00%	98,17%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	1,87%	R\$ 462.731,80	0,28	27,68%	100,00%	70,59%
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	11,00%	IPCA	20/12/2026	1,84%	R\$ 453.687,28	1,01	71,77%	99,42%	76,39%



Comentário: Gestão Ativa dos Empreendimentos

CRI CHARME DA VILLA



No dia 23 de novembro de 2021, a equipe de Operações Estruturadas da HGI Capital visitou o empreendimento Charme da Villa, localizado na Vila Prudente em São Paulo – SP. Durante a visita foi possível observar uma grande quantidade de frentes de serviço em andamento, mais de 100 funcionários em canteiro entre contratados e terceirizados. O prazo de entrega previsto para julho de 2022 está mantido pela construtora.

Durante a visita a equipe de obra havia finalizado o serviço de argamassa na fachada, postergou o início da pintura para evitar execução do serviço durante período de chuvas e voltou as frentes de serviço para a finalização dos revestimentos e pintura dos apartamentos. A obra se encontra com 67,04% executado.

A construtora REM adotou a estratégia de adiantar a compra dos materiais e aumentar o volume de estoque de materiais *in loco* para garantir o melhor preço de compra e não postergar a entrega aos clientes.

CRI YES JUNDIAÍ



Em novembro de 2021 o empreendimento Yes Jundiaí também foi visitado. Localizado no bairro Medeiros na cidade de Jundiaí – SP, o empreendimento conta com três etapas. A primeira, já entregue, é composta por duas torres, a segunda é composta por uma torre e sessenta unidades, por fim, a terceira recém lançada conta com duas torres e a área de lazer com piscina, campo de futebol e outros aparelhos.

A finalidade do CRI estruturado foi financiar a segunda etapa que hoje está com 95,2% de obra completa e entrega prevista para dezembro de 2021. Foi possível acompanhar a finalização da instalação dos elevadores e áreas comuns do prédio.

Alguns apartamentos estão prontos para a vistoria dos clientes e a data prevista de entrega para dezembro de 2021 está mantida.



Comentário: Gestão Ativa dos Empreendimentos

CRI FRANZOLIN

Thropos



Vista Sul



Em novembro de 2021 a equipe de Operações Estruturadas também visitou os empreendimentos Thropos, Vista Sul e a incorporadora e construtora Franzolin na cidade de Bauru – SP. O CRI Franzolin tem como objetivo financiar a construção dos empreendimentos Thropos e Ethos Hall, em Dourados – MS, com o recebíveis do Vista Sul compondo as garantias da operação.

Na obra do Thropos a prioridade atualmente é a execução dos serviços de revestimento e pinturas internas, a cremalheira já havia sido desmontada. Com a presença de aproximadamente 80 funcionários no canteiro, todos contratados pela construtora. A projeção de entrega inicial foi de fevereiro de 2022, porém devido as paralisações causadas pela pandemia de COVID-19 a entrega foi reprogramada para junho de 2022, gerando um atraso de 120 dias, ainda dentro do prazo legal e contratual de 180 dias.

Acompanharemos de perto a evolução de obra nos próximos meses, bem como os caminhos críticos de execução para evitar um atraso maior na conclusão do empreendimento.

O empreendimento Ethos também apresentou previsão de atraso de 120 dias, a entrega prevista passou de dezembro de 2021 para abril de 2022, ainda dentro do prazo contratual.

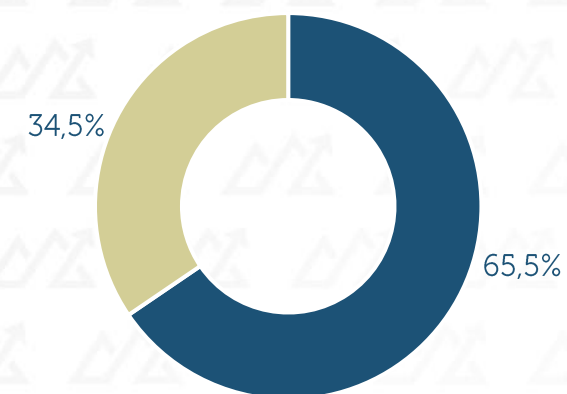
**Pipeline - Novas operações e tranches futuras**

Nome	Status	Emissor	Classe	UF da Operação	Remuneração	Valor Total de Emissão	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
Charme da Villa (tranche)	Em operação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 2.100.000,00	Dez/21
Charme da Villa (tranche)	Em operação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	Jan/21
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo	Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	R\$ 12.110.000,00	R\$ 480.000,00	Jan/21
Quaresmeira (tranche)	Em operação	Virgo	Sênior e Subordinada	GO	IPCA + 11,50%	R\$ 16.000.000,00	R\$ 125.000,00	Jan/21
Operação 1	Mandatado	A definir	Sênior	GO, MA, MG, PE, PI, SP e TO	IPCA + 10,00%	R\$ 15.000.000,00	R\$ 7.500.000,00	Jan/21
Operação 3	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 10.900.000,00	R\$ 2.400.000,00	Jan/21
Charme da Villa (tranche)	Em operação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 1.500.000,00	Fev/21
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo	Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	R\$ 12.110.000,00	R\$ 480.000,00	Fev/21
Quaresmeira (tranche)	Em operação	Virgo	Sênior e Subordinada	GO	IPCA + 11,50%	R\$ 16.000.000,00	R\$ 125.000,00	Fev/21
Operação 2	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 22.000.000,00	A definir	Fev/21
Operação 3	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 10.900.000,00	R\$ 1.500.000,00	Fev/21



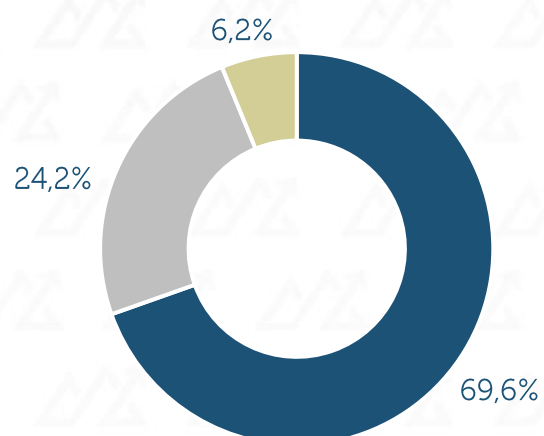
Características do Portfólio*

Segmento



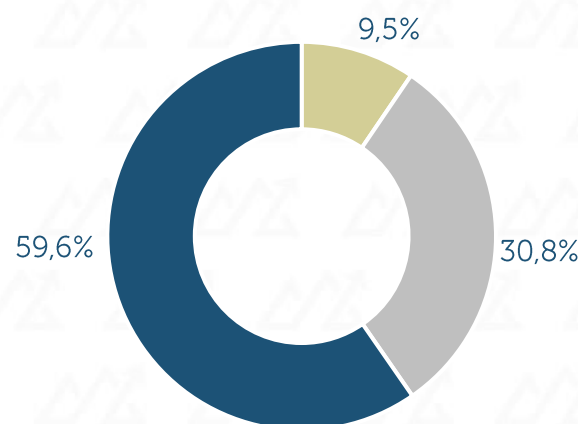
■ Incorporação Vertical ■ Loteamento Fechado

Subordinação



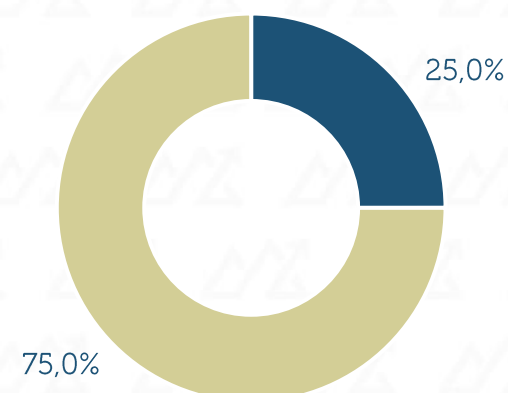
■ Cota Única ■ Sênior ■ Subordinada

% Obra Executada



■ Até 60% ■ 61 a 80% ■ 81 a 100%

Tipo de Lastro



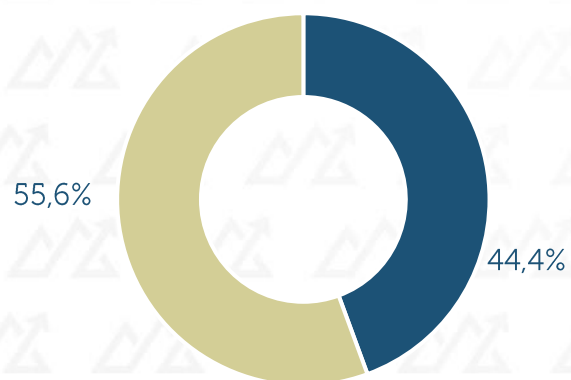
■ Pulverizado ■ Corporativo

Concentração por Estado



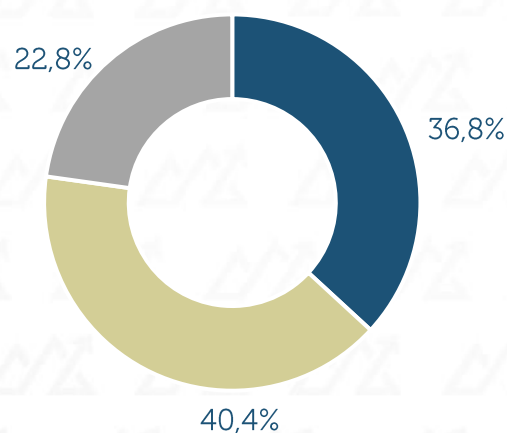
Da plataforma Bing © GeoNames, Microsoft, TomTom

% Carteira Vendida



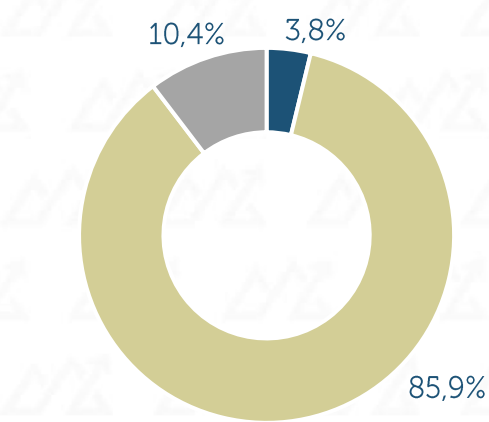
■ 61 a 80% ■ 81 a 100%

LTV



■ Até 40% ■ 41 a 60% ■ Acima de 60%

Securitizadora



■ Leads ■ Virgo ■ Casa de Pedra

* Com base no PL total dos CRIs em carteira



Detalhes dos Ativos

CRI Charme da Villa

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



- Localização:** São Paulo-SP
- Segmento:** Incorporação Vertical
- Subordinação:** Cota Única
- Remuneração:** IPCA + 12,00% a.a.
- Lastro:** Corporativo

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

- Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Charme da Villa, incorporação residencial localizada no município de São Paulo-SP.
- Local: [Charme da Villa](#)

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 + 11,00% 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](#)

Detalhes dos Ativos

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](#)

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 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 + 13,28% 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 m².
- Local: [Parqville Quaresmeira](#)
- Empreendedor: [CINQ DI](#)

Detalhes dos Ativos

CRI Soul



- 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

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

- 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.
- 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

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

- 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



- 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

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

- Operação estruturada para financiamento de obra do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP e composto por 117 unidades, 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*, é calculado pelo quociente entre o saldo devedor e o valor das garantias. 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 fiscalizada pela CVM.



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

 hgicapital

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



Signatory of:





hgicapital.com.br