



Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Abril/2022



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 29/04/2022: R\$ 31.186.627,42

Cota Patrimonial em 29/04/2022: R\$ 112,20

Cota de Mercado em 29/04/2022: R\$ 110,55

Número de Cotistas em 29/04/2022: 292

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

O mês de Abril foi marcado pela nossa 3ª oferta. Mesmo em um momento de difícil captação para o mercado como um todo, ainda assim conseguimos um ótimo volume de captação, com aproximadamente 20 milhões subscritos, sendo que, destes, cerca de R\$ 1,13 milhões já foram integralizados, e R\$ 19 milhões entrarão ao longo dos próximos meses por meio de chamadas de capital.

Ao longo do mês, tivemos integralizações em dois novos projetos, que totalizaram R\$ 6,3 milhões: o CRI Crediblu 2 e o CRI Buena Vista. O primeiro é um financiamento de operação de Home Equity, que segue os mesmos moldes de nosso outro ativo mais recente, o CRI Crediblu, e contribuirá na carteira com uma taxa de IPCA + 10% ao ano. O segundo é um financiamento de obras de um empreendimento horizontal, na cidade de Catalão. A operação conta com aval do empreendedor e alienação fiduciária dos imóveis, além de fundo de reserva e fundo de obras, e conta com uma remuneração de IPCA + 12,68% ao ano.

Para fazer frente às duas operações mencionadas, bem como para dimensionar melhor a nossa carteira, vendemos parte de nossa posição no CRI Charme da Villa. A operação já possuía a maior parcela de nossa carteira, e novas integralizações já estavam planejadas. Com a venda, poderemos seguir com o cronograma de integralizações, sem que isso incorra em um grande aumento de risco devido à concentração do ativo.

Observando a nossa eficiência operacional, tivemos uma estabilidade nas despesas em comparação ao mês passado, sem a ocorrência de nenhuma despesa não recorrente. Todas as despesas envolvendo a nova oferta ainda não foram cobradas, e deverão incidir como não recorrentes no próximo mês.

Por fim, tivemos uma rentabilidade da cota patrimonial de 1,25%, e distribuímos rendimentos de R\$ 0,99 por cota, dos quais R\$0,85 são provenientes dos recebimentos de juros, e R\$ 0,14 são provenientes da distribuição parcial de correção monetária, como detalhamos ao longo deste relatório.

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

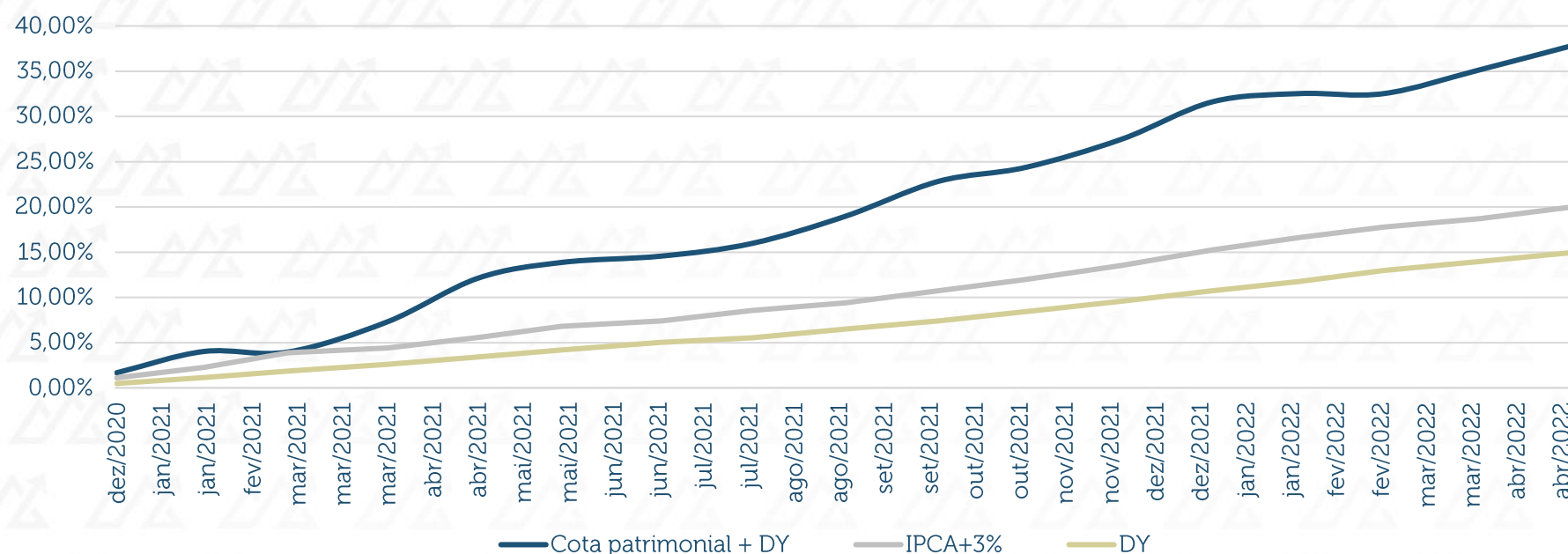
**DRE Sintético**

	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021	Ago. 2021	Set. 2021	Out. 2021	Nov. 2021	Dez. 2021	Jan. 2022	Fev. 2022	Mar. 2022	Abr. 2022
Receitas	267.013,46	652.338,06	1.271.124,48	303.236,57	248.417,66	296.961,74	300.384,55	329.837,19	513.488,71	390.567,41	320.557,22	323.507,01
CRIs - Juros	128.273,67	133.980,26	187.214,51	219.473,33	203.748,94	201.456,69	220.089,53	228.443,33	282.886,84	276.248,41	234.189,39	262.790,19
CRIs - Amort.	136.771,61	492.713,50	1.068.059,20	192.173,40	628.262,96	434.831,27	583.414,98	212.850,85	291.167,39	573.187,71	1.258.272,45	663.273,94
CRIs - Valorização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Dividendos	-	13.786,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	1.968,18	11.857,84	15.850,77	-	1.341,65	1.662,36	79.855,02	2.106,88	5.480,64	11.476,77	14.100,32	21.803,55
Correção Monetária	-	-	-	83.763,24	43.327,07	93.842,69	440,00	99.286,98	225.121,23	102.842,23	72.267,51	38.913,27
Despesas	-28.736,83	-54.653,69	-36.946,83	-82.985,84	-39.049,15	-64.330,07	-37.510,70	-38.639,82	-238.316,27	-55.492,24	-43.234,29	-46.775,69
Taxa de Administração	-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	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16
Taxa de Gestão	-10.480,39	-11.117,88	-14.437,18	-20.846,25	-20.983,18	-20.443,70	-19.466,31	-19.597,56	-23.392,74	-24.047,55	-22.831,18	-26.837,44
Taxa de Escrituração	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.207,20	-2.292,60	-2.303,80	-2.000,00	-2.316,40	-2.316,40	-2.357,00	-2.201,22	-2.201,22
Taxa de Performance	-	-	-	-38.150,12	-	-	-	-	-83.939,32	-	-	-
Outras Despesas	-1.256,44	-26.535,81	-5.509,65	-6.782,27	-773,37	-26.582,57	-1.044,39	-1.725,86	-113.667,81	-12.578,53	-1.692,73	-1.227,87
Resultado Líquido - Caixa	101.505,02	104.970,87	166.118,45	220.250,73	209.368,51	232.631,67	262.873,85	291.197,37	275.172,44	335.075,17	277.322,93	276.731,32
Caixa Distribuído	-100.104,42	-105.237,98	-120.968,47	-221.000,09	-209.368,51	-232.631,67	-262.873,85	-291.197,37	-275.172,44	-333.542,36	-275.172,44	-275.172,44
Cota Patrimonial	103,68	103,49	103,59	104,67	105,09	104,67	106,17	107,24	109,13	109,47	110,81	112,20
Cota Mercado	106,22	106,48	107,70	106,95	107,10	107,89	108,10	105,50	107,70	113,99	111,79	110,55
P/VPA	1,02	1,03	1,04	1,02	1,02	1,03	1,02	0,98	0,99	1,04	1,01	1,01
Cotas:	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021	Ago. 2021	Set. 2021	Out. 2021	Nov. 2021	Dez. 2021	Jan. 2022	Fev. 2022	Mar. 2022	Abr. 2022
HGIC11	128.339,00	128.339,00	232.631,67	232.631,67	232.631,67	232.631,67	232.631,67	257.696,79	277.951,96	277.951,96	277.951,96	277.951,96
Distribuição por Cota	0,78	0,82	0,52	0,95	0,90	1,00	1,13	1,13	0,99	1,20	0,99	0,99

Observação: o resultado líquido de caixa é a soma dos juros dos CRIs, dividendos e receita financeira, subtraídos das despesas. A DRE apresentada é gerencial e não propriamente contábil, isto porque não considera a marcação a mercado dos CRIs em carteira para fins de distribuição



Rentabilidade acumulada - cota patrimonial e *Dividend Yield* (DY)



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



Cotas, Rentabilidade e DY: Histórico

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano	12 meses	Desde o início
Cota de Mercado (R\$)				104,79	106,22	106,48	107,70	106,95	107,10	107,89	108,10	105,50	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado				-0,67%	1,34%	-0,83%	0,22%	-0,51%	-0,37%	1,15%	1,91%	-0,53%	1,69%	1,69%	1,69%
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	106,99	-	-	-
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%	1,83%	17,62%	17,62%	19,00%
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	1,13	10,16	10,16	10,67
DY mensal	0,62%	0,70%	0,76%	0,77%	0,73%	0,77%	0,48%	0,89%	0,84%	0,93%	1,05%	1,07%	10,05%	10,05%	10,61%
Cota de Mercado (R\$)	107,70	113,99	111,79	110,55									-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	1,17%	5,84%	-1,93%	-1,11%									3,85%	6,22%	5,60%
Cota Patrimonial (R\$)	108,21	109,47	110,81	112,20									-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	2,00%	1,16%	1,22%	1,25%									5,75%	16,92%	25,84%
2 Distribuição (R\$)	0,99	1,20	0,99	0,99									4,17	11,40	14,84
DY mensal	0,91%	1,10%	0,89%	0,90%									3,85%	10,81%	14,86%



Overview da Carteira

Taxa Média

IPCA + 11,50% a.a.

Duration Média

2,44 anos

LTV Médio

54,73%

CRIs (% do PL)

87,51%

Ativos Liquidez (% do PL)

12,49%

Ativos - CRIs

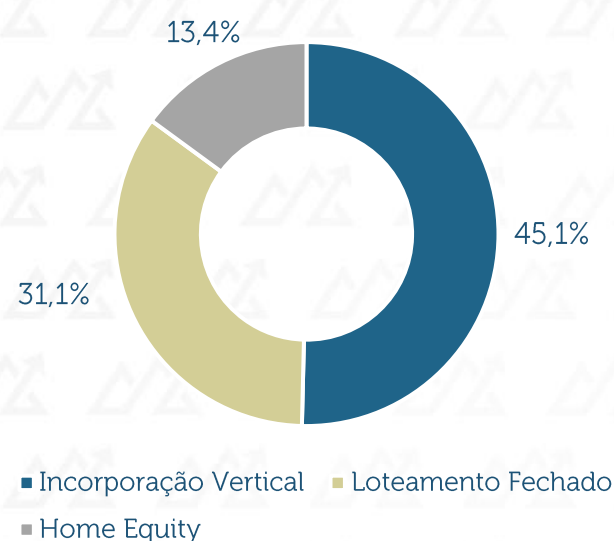
CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI CHARME DA VILLA	Cota Única	Virgo	12,00%	IPCA	24/09/2031	5,92%	R\$ 1.941.835,07	4,13	53,96%	86,88%	78,79%
CRI PINHEIROS	Subordinada Sênior	Virgo	14,00%	IPCA	20/06/2033	3,06%	R\$ 1.003.602,46	3,62	74,50%	100,00%	97,36%
			9,00%			12,22%	R\$ 4.009.534,72	4,26			
CRI YES JUNDIAÍ	Cota Única	Virgo	11,00%	IPCA	24/06/2026	11,71%	R\$ 3.843.730,03	0,44	48,08%	100,00%	95,00%
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	21/07/2026	11,72%	R\$ 3.846.358,96	0,36	56,52%	79,19%	93,17%
CRI CREDIBLUE 2	Sênior	Bari	10,00%	IPCA	23/04/2027	10,31%	R\$ 3.382.277,79	4,11*	49,93%*	-	-
CRI BUENA VISTA	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	15/05/2032	9,10%	R\$ 2.986.506,01	1,08	52,64%	52,39%	62,00%
CRI QUARESMEIRA	Subordinada Sênior	Virgo	13,90%	IPCA	20/01/2032	3,13%	R\$ 1.028.271,77	3,92	45,87%	60,86%	70,58%
			11,00%			5,59%	R\$ 1.834.353,33	3,53			
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	7,58%	R\$ 2.488.529,99	2,05*	58,80%*	100,00%*	63,75%*
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	20/04/2030	3,19%	R\$ 1.047.439,64	3,27	37,51%	100,00%	98,21%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	1,48%	R\$ 485.683,81	0,08	1,91%	100,00%	89,47%
CRI CREDIBLUE	Sênior	Bari	10,00%	IPCA	15/02/2032	1,41%	R\$ 462.334,93	4,15*	47,48%*	-	-
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	11,00%	IPCA	20/12/2026	1,09%	R\$ 358.098,23	0,69	70,68%	99,42%	76,39%

* Dados referentes ao mês de março de 2022

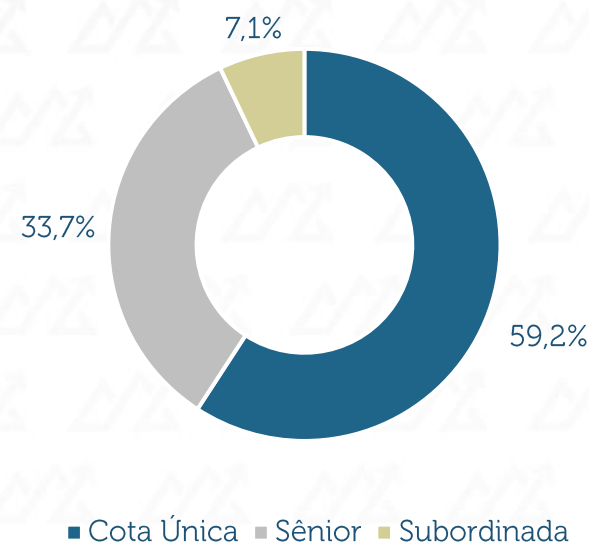


Características do Portfólio*

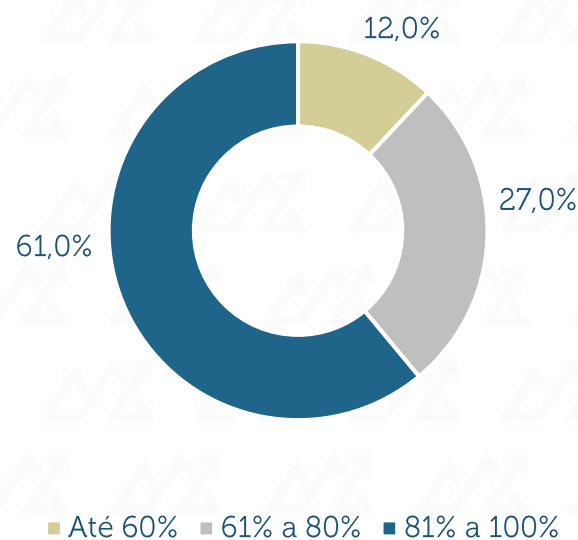
Segmento



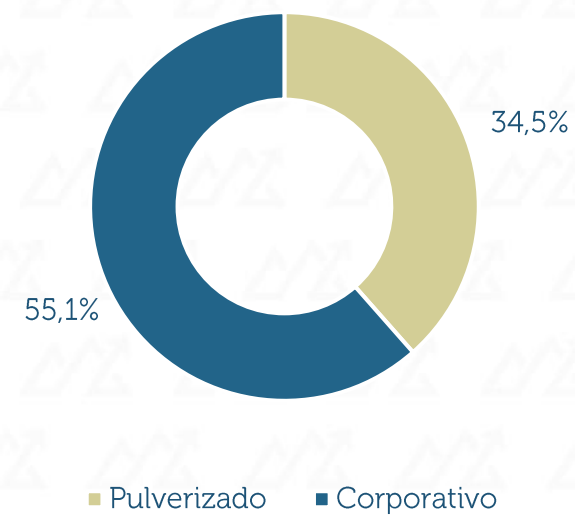
Subordinação



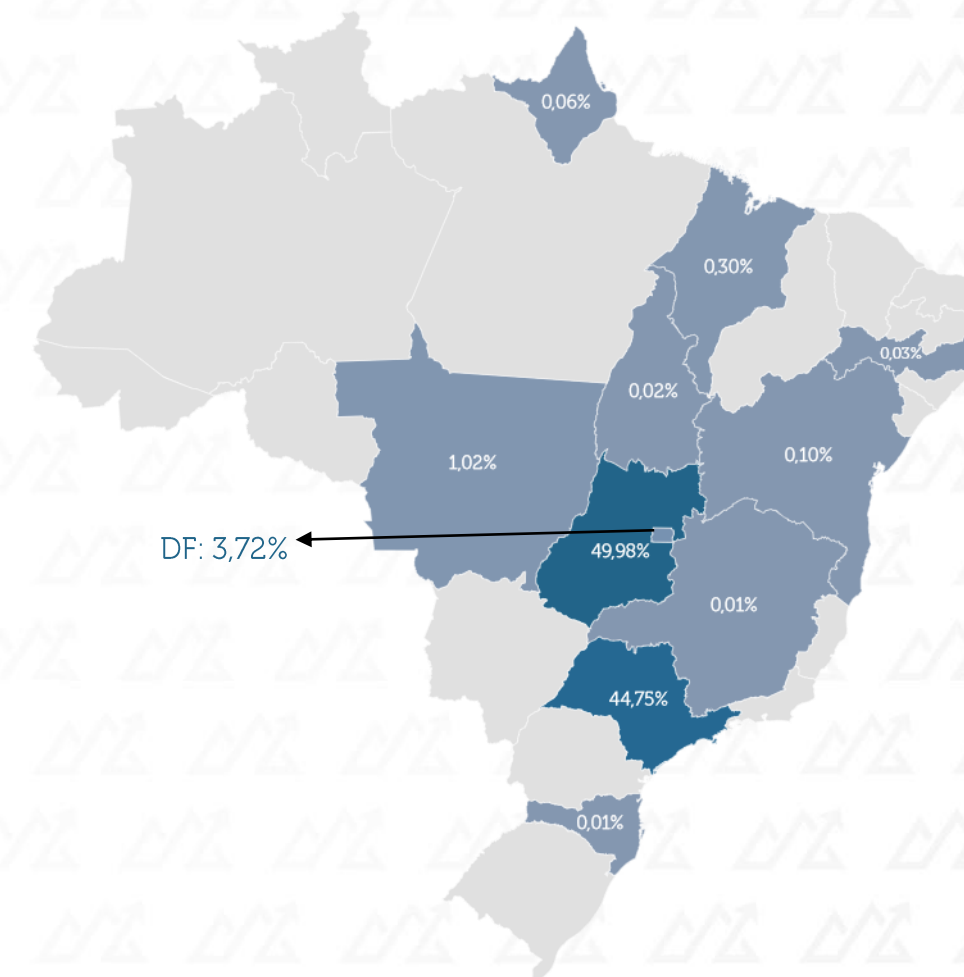
% Obra Executada



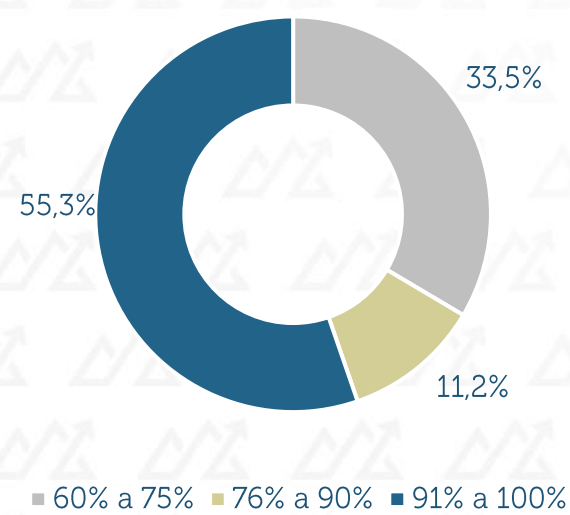
Tipo de Lastro



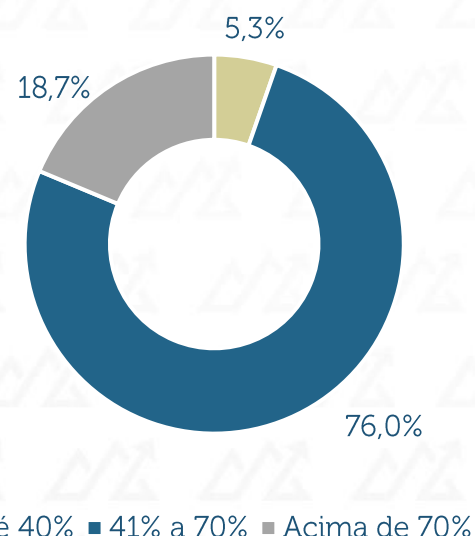
Concentração por Estado



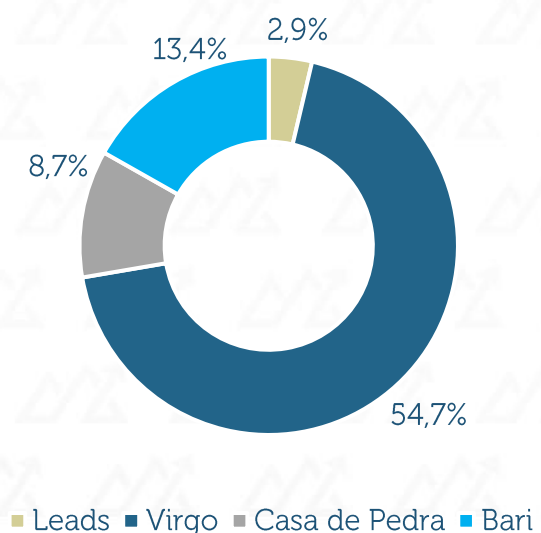
% Carteira Vendida



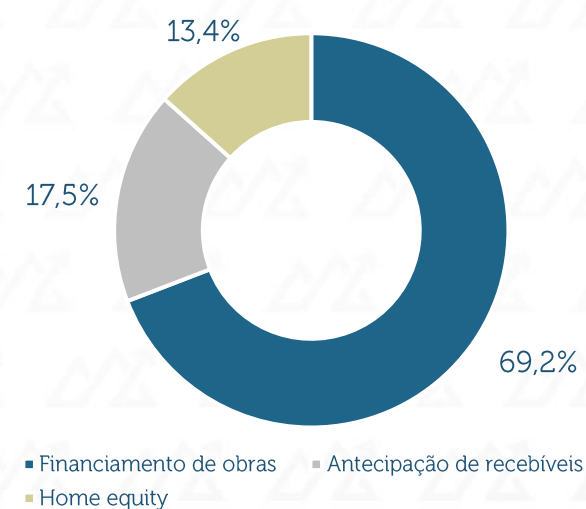
LTV



Securitizadora



Finalidade da Operação



* Com base somente no PL total dos CRIs em carteira. Os PLs dos CRIs Crediblue e Crediblue 2 não são considerados nos cálculos dos percentuais de obra e venda



Pipeline - Novas operações e tranches futuras

Nomear	Segmento	Status da Operação	Emissor	Classe	UF(s) da Operação	Remuneração	Valor de Emissão	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
Buena Vista (tranche)	Incorporação Horizontal	Em liquidação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 10.200.000,00	R\$ 1.000.000,00	Mai/22
Crediblue (tranche)	Home Equity	Em operação	Bari	Sênior	GO, MA, MG, PE, SP, TO, MT e SC	IPCA + 10,00%	R\$ 13.400.000,00	R\$ 3.500.000,00	Jun/22
Buena Vista (tranche)	Incorporação Horizontal	Em liquidação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 10.200.000,00	R\$ 1.000.000,00	Jun/22
Operação 1	Incorporação Vertical	Em análise	A definir	Única	SP	IPCA + 13,00%	R\$ 50.000.000,00	R\$ 25.000.000,00*	Jul/22
Operação 2	Loteamento Aberto	Em análise	A definir	Única	RO	IPCA + 13,50%	R\$ 20.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	Jun/22
Operação 3	Incorporação Vertical	Em análise	A definir	Única	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 25.000.000,00	R\$ 25.000.000,00	Jun/22
Operação 4	Build to Suit	Em análise	A definir	A definir	MG	IPCA + 12,68%	R\$ 30.000.000,00	R\$ 15.000.000,00	Jul/22

* Operação trancheada. O valor da primeira tranche está em análise.



Detalhes dos Ativos

CRI Buena Vista

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora](#)



- Localização:** GO
- Segmento:** Incorporação Horizontal
- Subordinação:** Única
- Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.
- Lastro:** CCB

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

- Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Villagio Buena Vista, incorporação residencial localizada no município de Catalão-GO.
- Local: [Villagio Buena Vista](#)
- Empreendedor: [Petrópolis Construções](#)

CRI Credibblue

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



- Localizações:** GO, MA, MG, PE, SP, TO, MT e SC
- Segmento:** Home Equity
- Subordinação:** Sênior
- Remuneração:** IPCA + 10,00% a.a.
- Lastro:** Pulverizado (CCIs)

- Garantias:**
 - Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários
 - Fundo de Reserva
 - A.F. dos Imóveis
 - Subordinação de 20%

- CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 10,00%. Conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis e fundo de reserva de 2 PMTs.

CRI Credibblue 2

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora](#)



- Localizações:** SP, BA, GO, AP, DF, MT, MA
- Segmento:** Home Equity
- Subordinação:** Sênior
- Remuneração:** IPCA + 10,00% a.a.
- Lastro:** Pulverizado (CCIs)

- Garantias:**
 - Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários
 - Fundo de Reserva
 - A.F. dos Imóveis
 - Subordinação de 25%

- CRI sênior, lastreado em uma carteira de recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 10,00%. Conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis e fundo de reserva de 2 PMTs.

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: CCB

- 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: CCB

- 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: CCB

- 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 (CCIs)

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 (CCIs)

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:** CCB

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: CCB

- 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: CCB

- 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: CCB

- 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

- ❑ **Built to Suit:** termo que significa, em tradução livre, “construído para servir”. Na prática, a construção do empreendimento é feita sob os moldes do locatário e, como contrapartida, este garante a locação por um período maior.
- ❑ **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.
- ❑ **Home Equity:** basicamente, termo em inglês para a modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.
- ❑ **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: ri@hgicapital.com.br

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

Gestor CVM

Natan Alves Lopes Barroso, CGA

Ato declaratório 17.755, de 20 de março de 2020

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