

HGICAPITAL

Relatório Gerencial
FII HGI Créditos
Imobiliários
(HGIC11)

Julho de 2022

Sobre o Fundo

O fundo HGI Créditos Imobiliários 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 29/07/2022: R\$ 34.174.235,67

Cota Patrimonial em 29/07/2022: R\$ 116,89

Cota de Mercado em 29/07/2022: R\$ 109,45

Número de Cotistas em 29/07/2022: 317

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.

Comentário do Gestor

Durante o mês de julho as perspectivas econômicas se mantiveram com um viés bastante desafiador. Com isso, a equipe de Gestão mantém a sua posição já apresentada em relatórios anteriores, buscando reduzir o risco geral da carteira. Para isso, a equipe buscará três principais pontos: (i) Empreendedores com *tracking record* consolidado; (ii) Carteira pulverizada, preferencialmente em empreendimentos performados ou em Home Equity; (iii) Senioridade das cotas. Esses três pontos direcionaram as movimentações que ocorreram neste mês e continuarão sendo a diretriz a seguir nos meses que se seguem.

A primeira movimentação relevante se refere à quitação da segunda fase da operação Yes Jundiaí. A operação foi um sucesso, mantendo indicadores saudáveis ao longo de toda a sua existência e superando as expectativas da gestão em relação ao seu desempenho operacional. Além disso, a relação com o empreendedor ao longo do projeto se mostrou bastante produtiva e houve um interesse mútuo na realização do novo projeto. Portanto, o Fundo iniciou o financiamento à nova fase da operação seguindo a mesma estrutura. Ressaltamos que houve um aumento na taxa da operação, que aumentou de 11% para 12,68%. Esse aumento se deve apenas à diferença de momento de estruturação da dívida, não necessariamente elevando o risco do projeto.

Houve integralizações em novas tranches do CRI Quaresmeira. Para essa operação, vendemos as cotas subordinadas no secundário e utilizamos o recurso na integralização, de forma que o Fundo aumentou sua concentração em cotas sênior e reduziu a concentração em subordinadas. Também recomparamos cotas do CRI Franzolin, vendido no mês de junho para fazer frente a novas operações no pipeline. Um dos projetos, que seria alvo de integralizações, foi declinado na fase de diligência.

Por último, foi realizada a venda integral do CRI Pinheiros Sub e a venda parcial do CRI Crediblu. O recurso dessas vendas foi direcionado a uma nova operação: o CRI Grupo CEM Sênior. Este novo ativo conta com uma alta pulverização em sua carteira de recebíveis, contando com 32 loteamentos. Além disso, a Grupo CEM Participações S.A. é uma empresa que possui mais de 30 anos de história, apresentando um vasto *tracking record*.

Observando o desempenho do fundo, houve uma rentabilidade na cota patrimonial de 3,26%*. Além disso, foram distribuídos R\$ 1,01 por cota, totalizando um montante de distribuição de R\$ 291.277,94.

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

Monitoramento de Operações

O CRI Eve Bella (18L1367003) apresentou um desenquadramento no Índice de Liquidez de Garantias da Operação (“ILG”), o valor mínimo é de 130,00% enquanto o resultado no mês de julho foi de 107,92%. O desenquadramento foi causado pela demora no processo de desligamento bancário por financiamento de unidades e baixa velocidade de vendas. Na incorporação vertical é esperado que, após a entrega, os clientes busquem financiamento junto a bancos comerciais para pagamento da última parcela (“Desligamento Bancário”), que é liberada integralmente na conta da securitizadora e, posteriormente, segue para amortização do CRI após pagamento dos Juros Remuneratórios e Despesas da Operação.

Apesar de o cálculo do ILG considerar um deságio relevante nas unidades em estoque, de forma conservadora, o empreendimento mantém um nível de garantias acima da dívida e com quantidade suficiente para honrar as obrigações de pagamento.

O CRI Vifran (20G0720718) foi notificado pelo desenquadramento do valor mínimo do fundo de reserva e a devedora, Vifran Construtora, retornou com uma proposta de pré-pagamento (“Resgate Antecipado”) até o dia 14 de novembro deste ano.

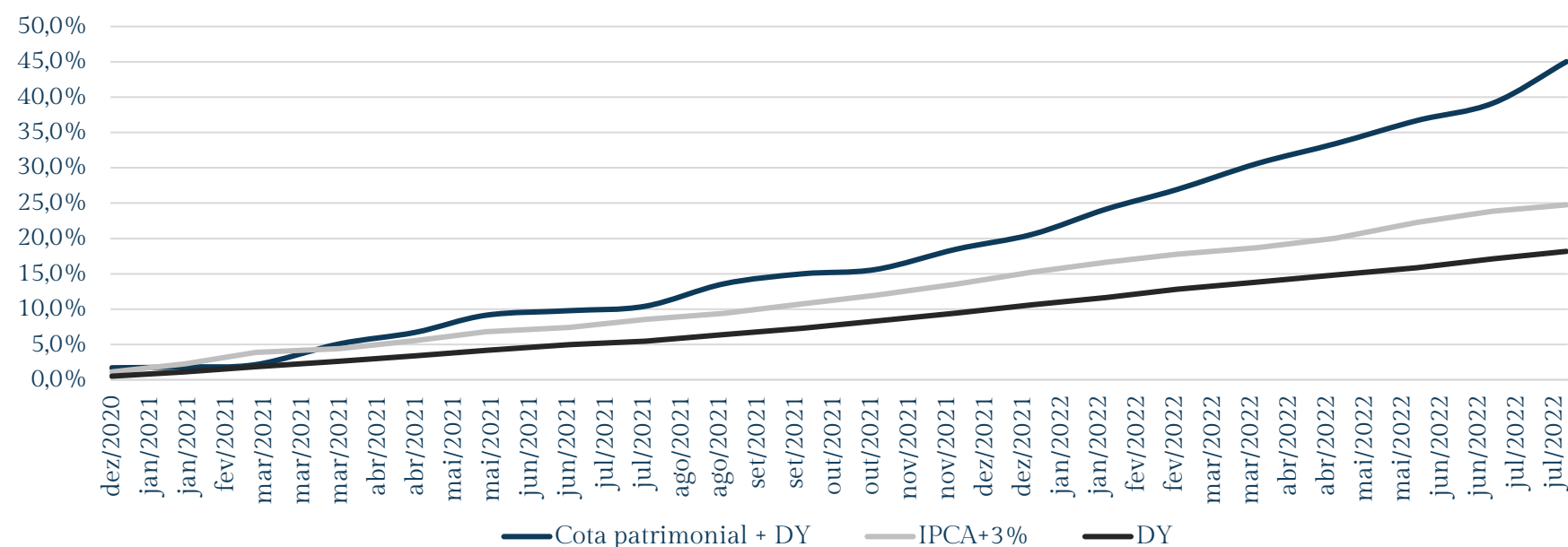
Os investidores do CRI, em conjunto, decidiram pelo não vencimento antecipado em razão do desenquadramento do fundo de reserva, com isenção temporária de pagamento do principal até o prazo previsto para pré-pagamento e reduzindo o prêmio de resgate antecipado para caso o ativo venha a ser efetivamente quitado. Dada a baixa velocidade de vendas nos últimos meses, acreditamos que a quitação da operação é positiva para o resultado do fundo e alocação futura com redução de riscos.

DRE Sintético

	Ago. 2021	Set. 2021	Out. 2021	Nov. 2021	Dez. 2021	Jan. 2022	Fev. 2022	Mar. 2022	Abr. 2022	Mai. 2022	Jun. 2022	Jul. 2022
Receitas	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	340.501,67	393.415,07	298.471,85
CRIs - Juros	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	246.328,30	238.476,56	245.140,33
CRIs - Amort.	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	1.833.025,16	2.090.038,33	1.380.913,92
CRIs - Valorização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.556,11	-
Receita Financeira	-	1.341,65	1.662,36	79.855,02	2.106,88	5.480,64	11.476,77	14.100,32	21.803,55	33.610,64	46.444,50	53.331,52
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	60.562,73	100.937,90	291.277,94
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	-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	-52.677,73	-48.185,65	-493.879,96
Taxa de Administração	-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	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16
Taxa de Gestão	-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	-23.387,23	-27.810,27	-26.597,07
Taxa de Escrituração	-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	-2.201,22	-2.626,82	-2.628,22
Taxa de Performance	-38.150,12	-	-	-	-	-83.939,32	-	-	-	-	-	-441.063,17
Outras Despesas	-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	-10.580,12	-1.239,40	-7.082,34
Resultado Líquido - Caixa	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	287.823,94	345.229,42	95.869,83
Caixa Distribuído	-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	-285.510,02	-343.188,86	-291.277,94
Cota Patrimonial	104,67	105,09	104,67	106,17	107,24	109,13	109,47	110,81	110,55	114,00	114,76	116,89
Cota Mercado	106,95	107,10	107,89	108,10	105,50	107,70	113,99	111,79	112,20	111,99	111,99	109,45
P/VPA	1,02	1,02	1,03	1,02	0,98	0,99	1,04	1,01	1,01	0,98	0,98	0,94
Cotas:	Ago. 2021	Set. 2021	Out. 2021	Nov. 2021	Dez. 2021	Jan. 2022	Fev. 2022	Mar. 2022	Abr. 2022	Mai. 2022	Jun. 2022	Jul. 2022
HGIC11	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	288.393,96	288.394,00	288.394,00
Distribuição por Cota	0,95	0,90	1,00	1,13	1,13	0,99	1,20	0,99	0,99	0,99	1,19	1,01

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 - 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%	0,77%	16,39%	16,39%	17,75%
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	111,99	111,99	109,45						-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	1,17%	5,84%	-1,93%	-1,11%	1,30%	0,00%	-2,27%						2,81%	4,45%	4,55%
Cota Patrimonial (R\$)	108,21	109,47	110,81	112,20	113,93	114,76	118,50						-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	2,00%	1,16%	1,22%	1,25%	1,54%	0,73%	3,26%						11,68%	18,93%	31,51%
2 Distribuição (R\$)	0,99	1,20	0,99	0,99	0,99	1,19	1,01						8,37	12,47	19,04
DY mensal	0,92%	1,05%	0,89%	0,90%	0,88%	1,06%	0,92%						7,80%	11,68%	19,23%

Overview da Carteira

Taxa Média	<i>Duration</i> Média	LTV Médio	CRIs (% do PL)	Ativos Liquidez (% do PL)
IPCA + 11,48% a.a.	1,67 ano	57,36%	84,95%	15,05%

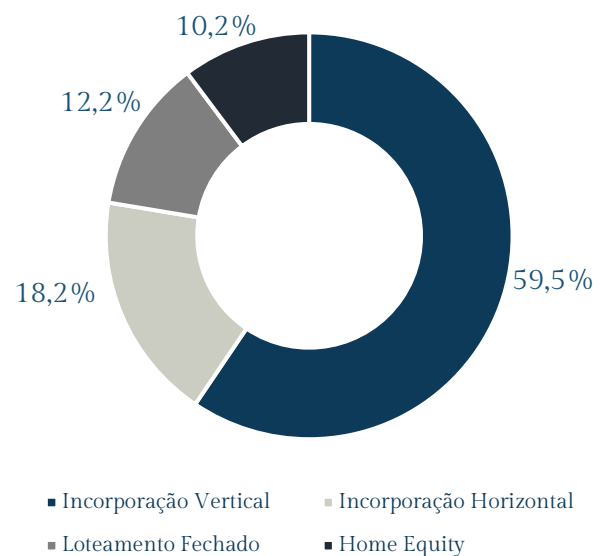
Ativos - CRIs

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	% PL do Fundo	Valor Aplicado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI BUENA VISTA	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	23/04/2027	15,43%	R\$ 5.271.843,84	1,08	60,32%	65,00%	58,00%
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	12,35%	R\$ 4.221.302,08	1,86*	62,50%	100,00%	63,75%
CRI VILLA DI TRENTO	Cota Única	Virgo	10,50%	IPCA	24/04/2025	11,91%	R\$ 4.071.855,86	2,46	18,30%	28,53%	52,34%
CRI YES JUNDIAÍ 2	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	26/07/2027	8,78%	R\$ 3.000.000,00	1,43	69,81%	27,45%	47,41%
CRI CREDIBLUE 2	Sênior	Bari	10,00%	IPCA	23/04/2027	8,60%	R\$ 2.937.497,28	4,11	44,86%	-	-
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	11,00%	IPCA	20/12/2026	8,56%	R\$ 2.925.743,46	0,61	73,36%	99,42%	77,08%
CRI QUARESMEIRA	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	20/01/2032	6,15%	R\$ 2.100.526,09	3,46	47,40%	70,93%	77,61%
	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	20/01/2032	0,66%	R\$ 224.535,18				
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	21/11/2025	5,38%	R\$ 1.839.388,36	0,28	55,69%	91,43%	91,93%
CRI GRUPO CEM	Sênior	Fortesec	7,50%	IPCA	20/05/2030	3,53%	R\$ 1.204.932,92	3,00	58,69%	100,00%	92,30%
CRI CHARME DA VILLA	Cota Única	Virgo	12,00%	IPCA	24/09/2031	3,52%	R\$ 1.204.166,44	2,03	22,59%	96,85%	80,03%
CRI CREDIBLUE	Sênior	Bari	10,00%	IPCA	15/02/2032	0,09%	R\$ 30.106,22	4,15	47,53%	-	-

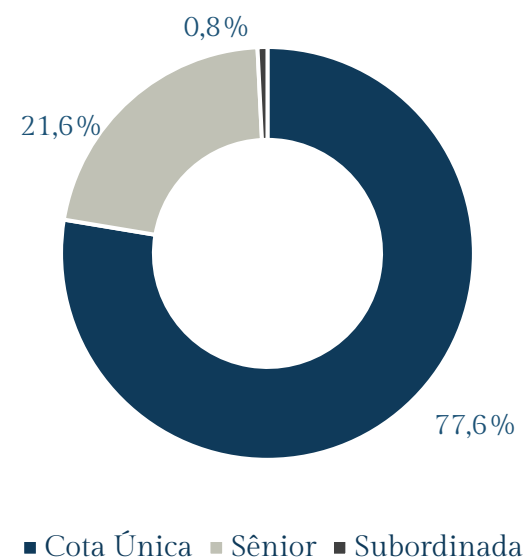
*Dados referentes ao mês de junho de 2022

Características do Portfólio*

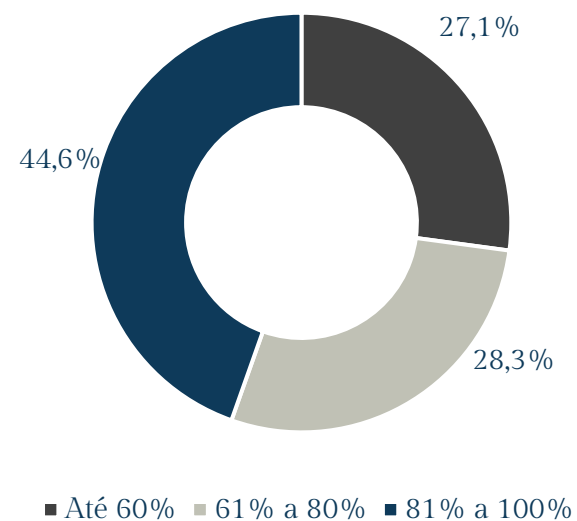
Segmento



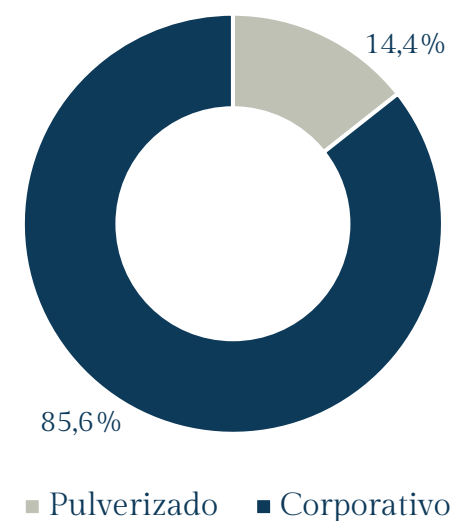
Subordinação



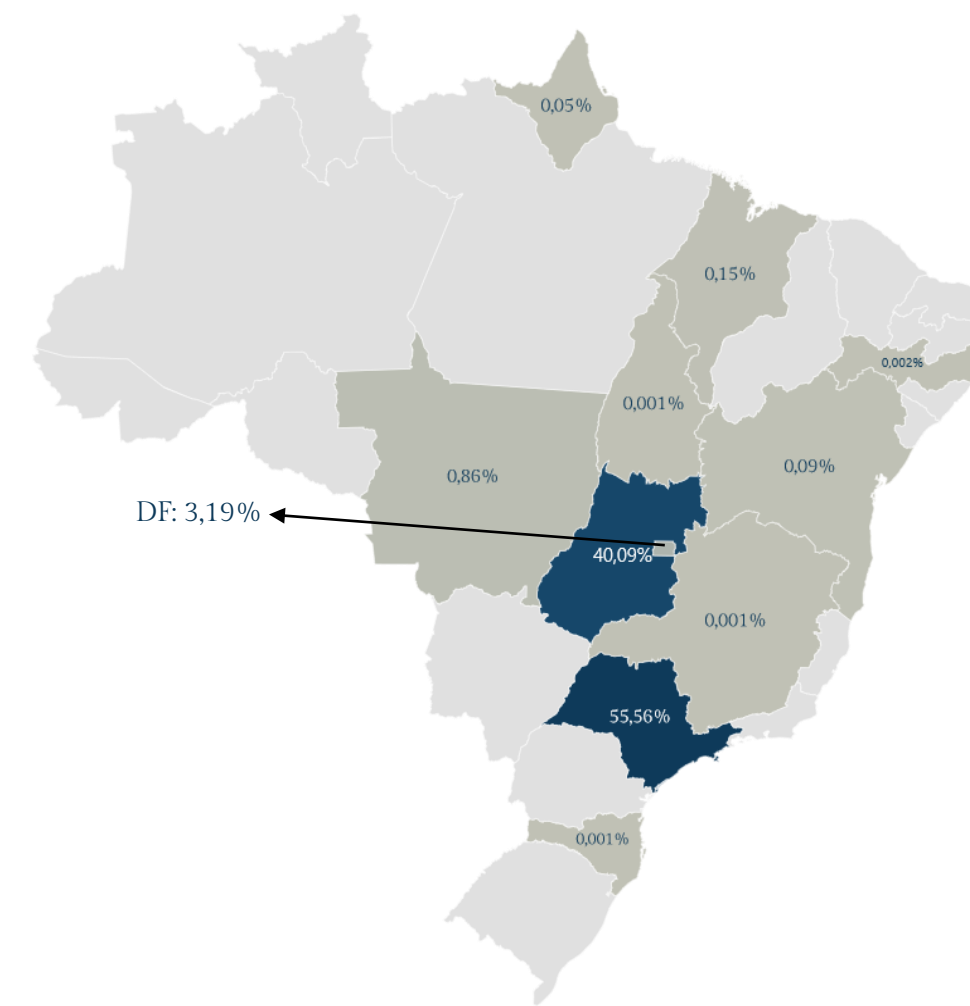
% Obra Executada



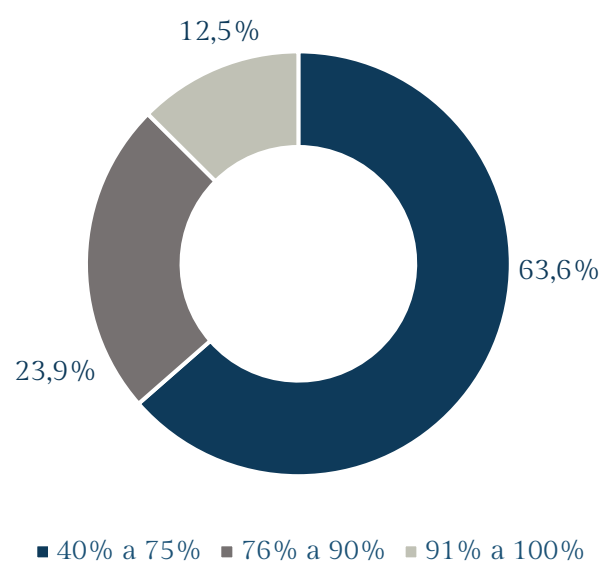
Tipo de Lastro



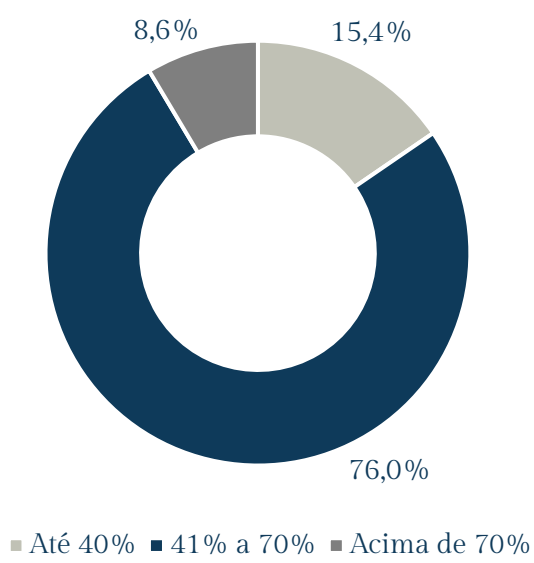
Concentração por Estado



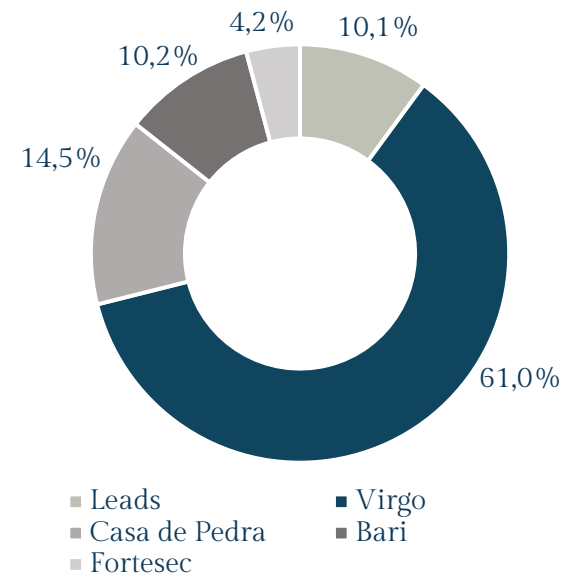
% Carteira Vendida



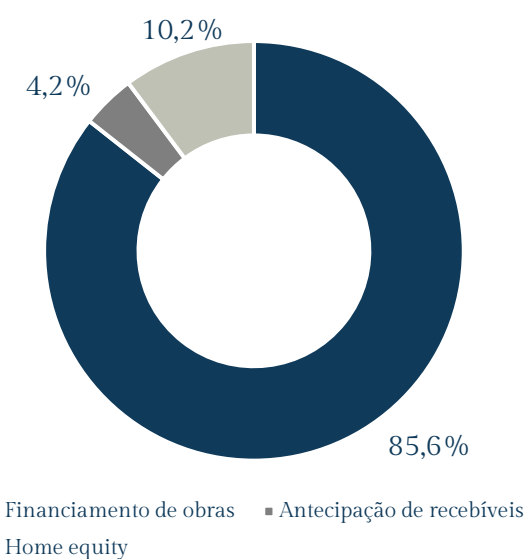
LTV



Securitizadora



Finalidade da Operação



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

Pipeline - Novas Operações e Tranches Futuras

Operação	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 operação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	-	R\$ 100.000,00	ago/22
Yes Jundiaí 2 (tranche)	Incorporação Vertical	Estruturação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,68%	-	R\$ 1.400.000,00	ago/22
Franzolin	Incorporação Vertical	Em operação	Virgo	Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	-	R\$ 1.100.000,00	ago/22
Buena Vista (tranche)	Incorporação Horizontal	Em operação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	-	R\$ 1.500.000,00	set/22
Operação 1	Loteamento Fechado	Estruturação	Bari	Sênior	GO	IPCA + 9,00%	R\$ 15.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	set/22
Yes Jundiaí 2 (tranche)	Incorporação Vertical	Estruturação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,68%	-	R\$ 1.600.000,00	set/22
Yes Jundiaí 2 (tranche)	Incorporação Vertical	Estruturação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,68%	-	R\$ 1.600.000,00	out/22
Operação 2	Loteamento Aberto	Estruturação	A definir	Sênior	MG	IPCA + 10,00%	R\$ 15.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	out/22
Operação 3	Incorporação Vertical	Estruturação	A definir	Sênior e Subordinada	BA	IPCA + 12,68%	R\$ 12.000.000,00	R\$ 12.000.000,00	out/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 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
- Empreendedor:** REM Construtora

CRI Crediblu

[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.

Detalhes dos Ativos

CRI Crediblu 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.

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](#)



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

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 Grupo CEM

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora



-  **Localização:** São Paulo - SP
-  **Segmento:** Multipropriedade
-  **Subordinação:** Sênior
-  **Remuneração:** IPCA + 7,50% a.a.
-  **Lastro:** Pulverizado

-  **Garantias:**
 - Coobrigação
 - Fiança
 - Razões de Garantia
 - Fundo de Reserva
 - Cessão Fiduciária
 - A.F. de Quotas






-  Operação lastreada em uma carteira pulverizada de recebíveis de 32 loteamentos, localizados em diferentes de São Paulo. O empreendedor possui mais de 30 anos de atuação, com mais de 120 empreendimentos entregues ou em construção.


 **Empreendedor:** [Grupo CEM](#)


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+11,28% 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](#)


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:** 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

-  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](#)


Detalhes dos Ativos



CRI Villa di Trento

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



-  **Localização:** Itu-SP
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Subordinação:** Cota Única
-  **Remuneração:** IPCA + 10,50% a.a.
-  **Lastro:** CCB






-  **Garantias:**
 - Aval
 - A.F. de Imóveis e Quotas
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Reserva
 - Fundo de Obras


-  Operação estruturada para financiamento de obras do Villa di Trento, condomínio vertical localizado no município de Itu-SP e composto por unidades de 60 a 105 m².
Local: Villa di Trento
-  Empreendedor: Visconde Construtora




CRI Yes Jundiaí 2

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



-  **Localização:** Jundiaí-SP
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Subordinação:** Cota Única
-  **Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **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 da fase 3 do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP. Esta fase é composta por 117 unidades.
-  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 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.

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**

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.



Signatory of:





HGI CAPITAL