

HGICAPITAL

Relatório Gerencial
FII HGI Créditos
Imobiliários
(HGIC11)

Janeiro de 2023

O presente relatório gerencial foi elaborado pela gestora do Fundo, HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS e a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, como administradora fiduciária do Fundo, não se responsabiliza por quaisquer informações ou opiniões contidas neste documento e em seus anexos.

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 31/01/2023: R\$ 53.391.265,10

Cota Patrimonial em 31/01/2023 : R\$ 115,50

Cota de Mercado em 31/01/2023 R\$ 104,39

Número de Cotistas em 31/01/2023 : 405

Código B3: HGIC11

Código ISIN: BRSEQRCTF002

Pagamento de Rendimentos: 12º dia útil do mês

Administrador: BTG PACTUAL

Gestora: HGI CAPITAL

Auditoria: Ernst Young

Comentário do Gestor

Em janeiro de 2023 o HGI CI FII realizou a integralização em duas operações previstas e presentes na carteira do Fundo, o montante de R\$ 654.500,37 no CRI Yes Jundiaí II e de R\$ 500.550,64 no CRI Buena Vista, ambas com taxa de IPCA+ 12,68% a.a..

A cota patrimonial teve valorização de 1,15%* e foram distribuídos R\$ 0,65 por cota no mês. 34,89% do PL do Fundo está alocado em outros fundos de investimentos com taxas de retorno fixas em CDI +2,00% a.a. e IPCA +4,00% a.a. até a concretização do *pipeline* tentativo.

No mês, o administrador fiduciário foi alterado para o BTG Pactual. Conseqüentemente a metodologia de apuração de resultados foi alterada por interpretação deste. Não houve tempo hábil após a alteração para adequar à nova metodologia e desta forma e não foi possível manter o volume de distribuição de dividendos que historicamente o Fundo entregou.

Em resumo, a metodologia de apuração limita a distribuição de dividendos ao resultado efetivamente recebido no caixa do Fundo, porém no novo método, é apurado por resultado de cada ativo.

Uma vez entendida a dinâmica junto ao novo administrador, acreditamos na retomada do patamar de distribuição do Fundo a partir dos próximos meses, especialmente com os resultados acumulados até hoje

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

Monitoramento de Operações

CRI Eve Bella (18L1367003):

Índice de Liquidez de Garantias:

O ILG da Operação apresentou aumento no mês, porém se manteve abaixo do mínimo de 130,0%. O valor atual do ILG é de 117,1%.

Dação em Pagamento:

Há meses acompanhamos o desenquadramento da razão de garantias, causada pela baixa eficiência comercial e gerencial por parte do Devedor. Acreditamos que o desempenho do empreendimento pode ser superior com uma gestão comercial e financeira mais eficaz.

Portanto, considerando as condições atuais do empreendimento, com 100% de obras concluídas, e o desenquadramento da operação, decidimos negociar e receber os imóveis em estoque como forma de pagamento (Dação em Pagamento). Em 29 de dezembro de 2022, junto à Securitizadora e o Agente Fiduciário do ativo, foi realizada uma assembleia virtual consolidando a aprovação desta definição.

Os documentos para a finalização do CRI e realização da Dação em Pagamento serão elaborados pelo assessor legal da Operação e têm previsão para conclusão no mês de março de 2023.

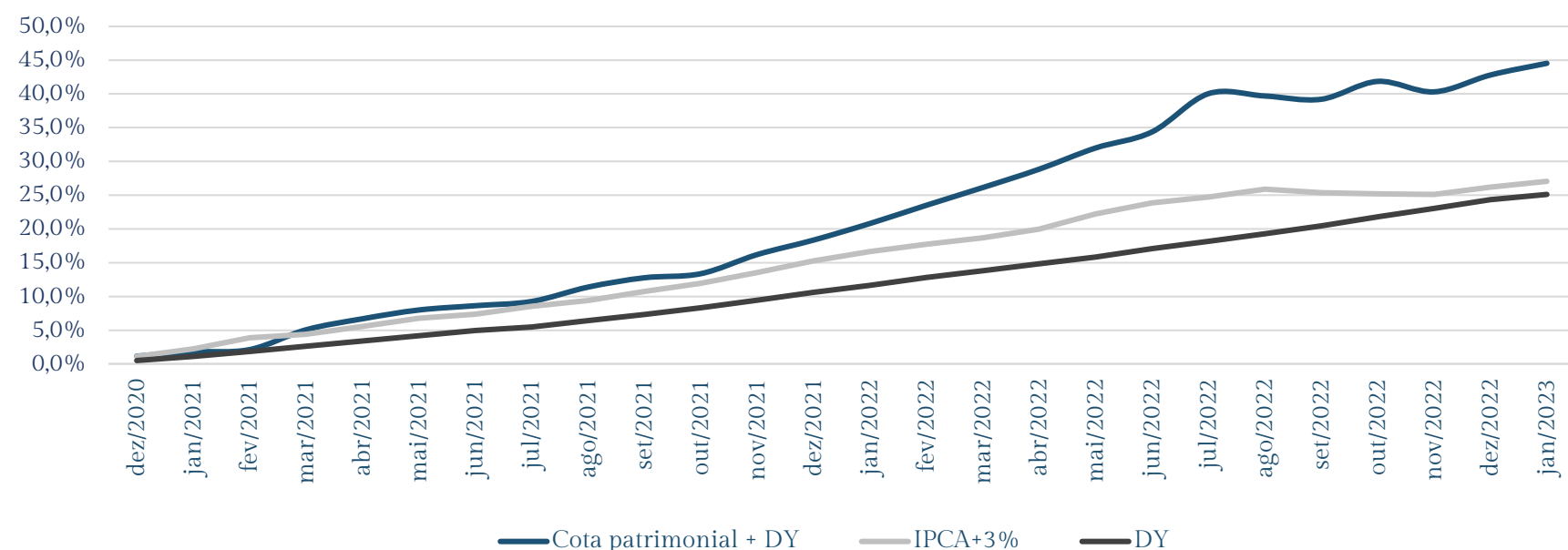
Enxergamos neste movimento uma oportunidade de assumir um ativo já presente na carteira do Fundo, conhecido pelo time de Gestão e, com isso, apesar do investimento direto em imóveis, a possibilidade de elevar a rentabilidade efetiva de IPCA +11,00% a.a. para IPCA +15,00% a.a

DRE Sintético

	Fev. 2022	Mar. 2022	Abr. 2022	Mai. 2022	Jun. 2022	Jul. 2022	Ago. 2022	Set. 2022	Out. 2022	Nov. 2022	Dez. 2022	Jan. 2023
Receitas	390.567,41	320.557,22	323.507,01	340.501,67	393.415,07	298.471,85	351.455,66	388.597,80	399.395,07	546.021,02	559.816,71	411.799,16
CRIs - Juros	276.248,41	234.189,39	262.790,19	246.328,30	238.476,56	245.140,33	258.550,66	271.578,89	234.115,11	243.386,96	275.407,59	317.546,56
CRIs - Amortização	573.187,71	1.258.272,45	663.273,94	1.833.025,16	2.090.038,33	1.380.913,92	227.266,81	127.441,38	295.255,73	331.951,72	65.241,27	33.922,94
CRIs - Valorização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Dividendos	-	-	-	-	7.556,11	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	11.476,77	14.100,32	21.803,55	33.610,64	46.444,50	53.331,52	38.110,14	4.545,25	26.850,84	31.073,04	25.709,81	94.252,60
Correção Monetária	102.842,23	72.267,51	38.913,27	60.562,73	100.937,90	291.277,94	54.794,86	112.473,66	138.429,12	271.561,02	258.699,31	-
Despesas	-55.492,24	-43.234,29	-46.775,69	-52.677,73	-48.185,65	-493.879,96	-47.838,65	-75.697,89	-48.670,81	-47.135,82	-50.839,01	-109.887,83
Taxa de Administração	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-29.981,80
Taxa de Gestão	-24.047,55	-22.831,18	-26.837,44	-23.387,23	-27.810,27	-26.597,07	-27.435,58	-30.653,61	-27.730,59	-26.414,94	-30.282,96	-45.160,01
Taxa de Escrituração	-2.357,00	-2.201,22	-2.201,22	-2.201,22	-2.626,82	-2.628,22	-2.643,62	-2.667,42	-2.675,82	-2.234,82	-2.737,42	-5.019,59
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-441.063,17	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-12.578,53	-1.692,73	-1.227,87	-10.580,12	-1.239,40	-7.082,34	-1.250,29	-25.867,70	-1.755,24	-1.976,90	-1.309,47	-29.726,43
Resultado Líquido - Caixa	335.075,17	277.322,93	276.731,32	287.823,94	345.229,42	-95.869,83	303.617,01	312.899,91	350.724,26	498.885,20	508.977,70	301.911,33
Caixa Distribuído	-333.542,36	-275.172,44	-275.172,44	-285.510,02	-343.188,86	291.277,94	-302.813,70	-311.465,52	-348.956,74	-498.885,20	-508.977,70	-301.911,35
Cota Patrimonial	109,48	110,82	112,20	113,93	114,76	118,50	117,09	115,55	116,44	114,02	114,83	115,50
Cota Mercado	113,99	111,79	110,55	111,99	111,99	109,45	109,80	110,00	108,39	109,00	103,99	104,39
P/VPA	1,04	1,01	0,99	0,98	0,98	0,92	0,94	0,95	0,93	0,96	0,91	0,90
Cotas:	Fev. 2022	Mar. 2022	Abr. 2022	Mai. 2022	Jun. 2022	Jul. 2022	Ago. 2022	Set. 2022	Out. 2022	Nov. 2022	Dez. 2022	Jan. 2023
HGIC11	277.951,96	277.951,96	277.951,96	288.393,96	288.394,00	288.394,00	288.394,00	288.394,00	288.394,00	453.531,96	462.706,96	462.706,96
Distribuição por Cota	1,20	0,99	0,99	0,99	1,19	1,01	1,05	1,08	1,21	1,10	1,10	0,65

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 DY



Distribuição por Cota



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\$)	107,77	113,99	111,79	110,55	111,99	111,99	109,45	109,80	110,00	108,39	109,00	103,99	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	2,15%	5,77%	-1,93%	-1,11%	1,30%	0,00%	-2,27%	0,32%	0,18%	-1,46%	0,56%	-4,60%	-1,43%	-1,43%	0,23%
Cota Patrimonial (R\$)	108,21	109,48	110,82	112,20	113,93	114,76	118,50	117,09	115,55	116,44	114,02	114,83	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	1,14%	1,17%	1,22%	1,25%	1,54%	0,73%	3,26%	-1,19%	-1,32%	0,78%	-2,08%	0,71%	7,33%	7,33%	26,39%
2 Distribuição (R\$)	0,99	1,20	0,99	0,99	0,99	1,19	1,01	1,05	1,08	1,21	1,10	1,10	12,90	12,90	23,57
DY mensal	0,92%	1,05%	0,89%	0,90%	0,88%	1,06%	0,92%	0,96%	0,98%	1,12%	1,01%	1,06%	12,40%	12,40%	24,32%
Cota de Mercado (R\$)	104,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,38%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,38%	-3,14%	0,62%
Cota Patrimonial (R\$)	115,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,58%	6,74%	27,13%
3 Distribuição (R\$)	0,65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,65	12,56	24,22
DY mensal	0,63%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,63%	12,00%	25,10%

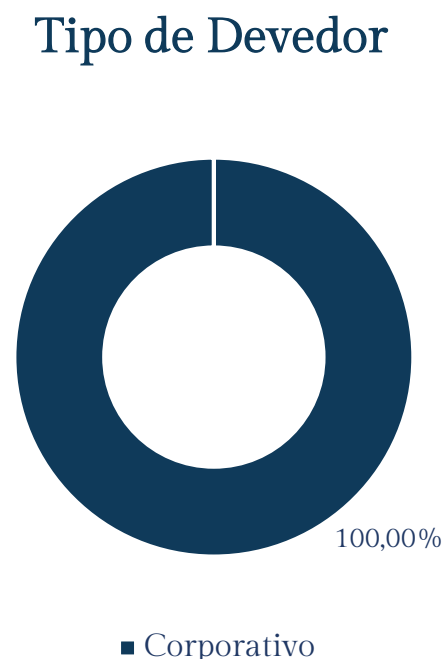
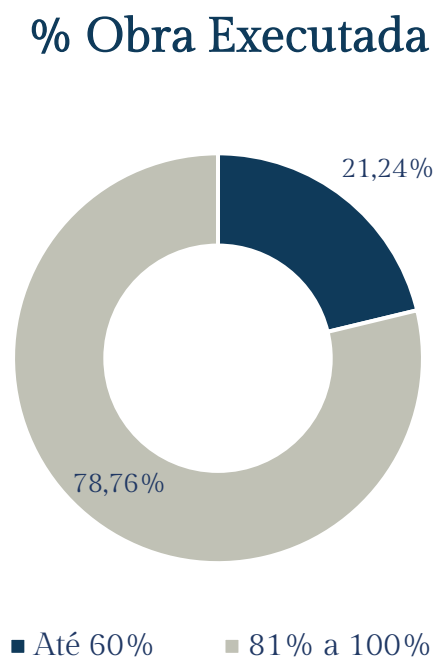
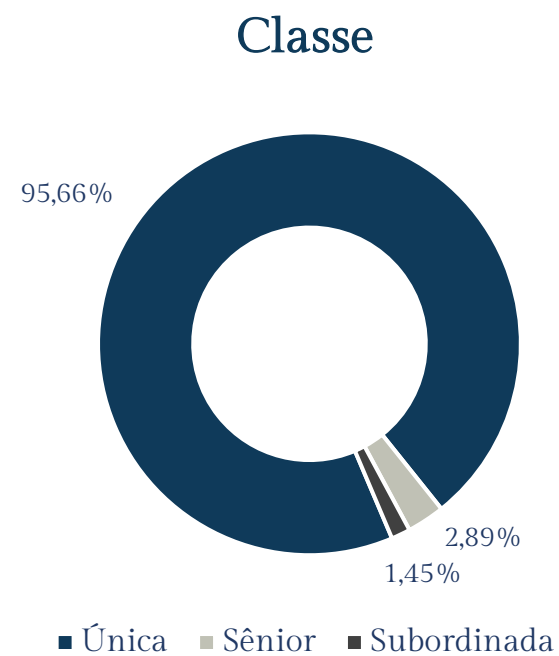
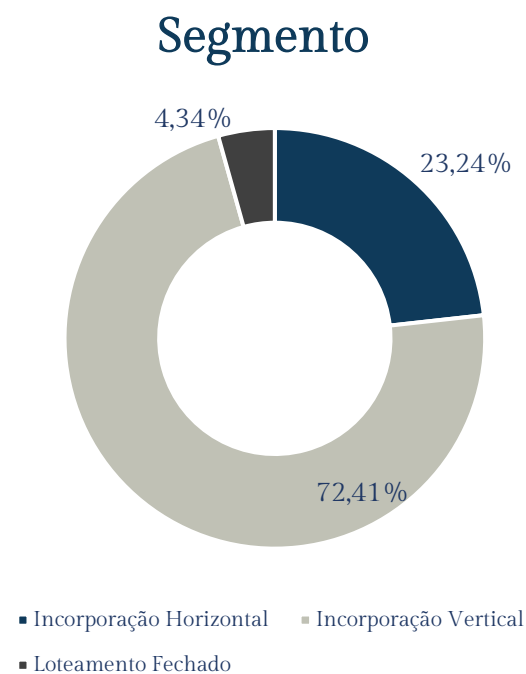
Overview da Carteira

Taxa Média	<i>Duration</i> Média	LTV Médio	CRIs (% do PL)	Ativos Liquidez (% do PL)
IPCA + 11,84% a.a.	1,09 anos	62,86%	65,11%	34,89%

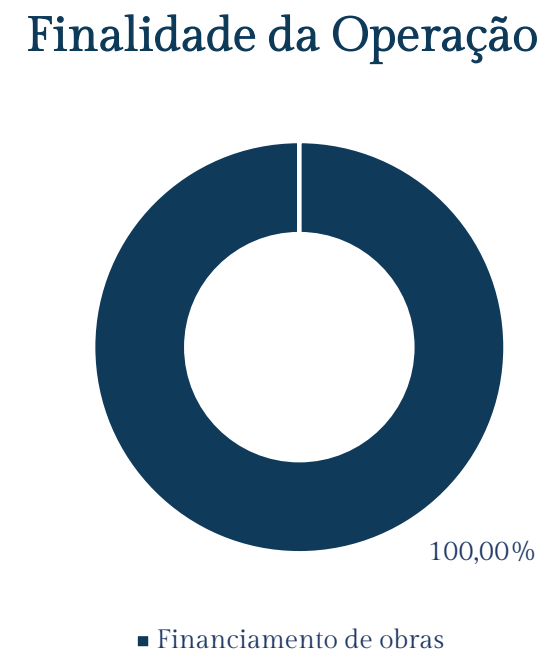
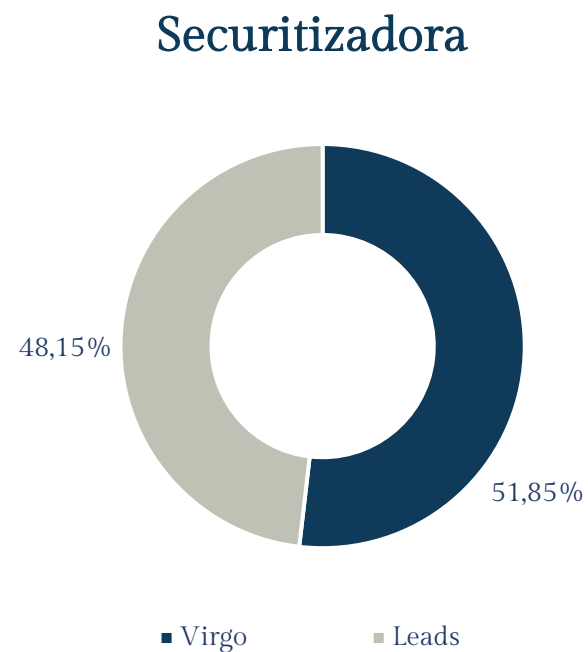
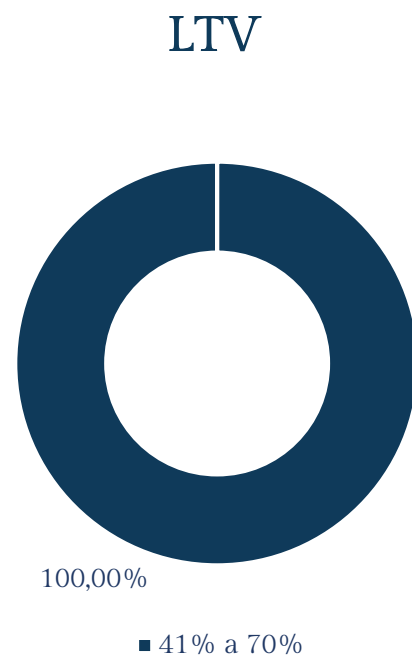
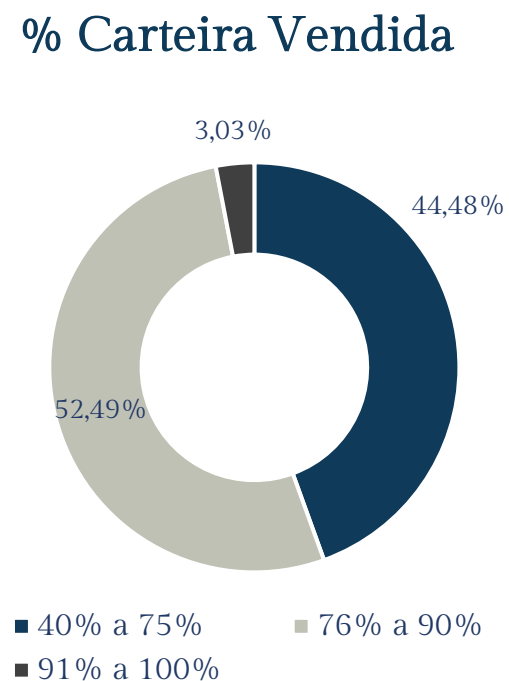
Ativos - CRIs

CRI	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	Marcação a Mercado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI BELLA	Única	Leads	11,00%	IPCA	dez-26	31,35%	R\$ 16.738.254,17	1,01	65,08%	100,00%	79,17%
CRI BUENA VISTA	Única	Virgo	12,68%	IPCA	abr-27	15,13%	R\$ 8.080.219,07	0,51	57,79%	91,45%	67,00%
CRI YES JUNDIAÍ 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jul-27	13,83%	R\$ 7.383.363,48	1,47	65,28%	55,50%	63,79%
CRI QUARESMEIRA	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,88%	R\$ 1.004.383,05	3,74	50,50%	99,03%	89,77%
CRI QUARESMEIRA	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,95%	R\$ 505.177,45	3,41	50,50%	99,03%	89,77%
CRI FRANZOLIN	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	1,97%	R\$ 1.052.476,73	0,39	67,09%	99,13%	91,93%

Características do Portfólio*



Concentração por Estado



* 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	Estado da Operação	Remuneração (a.a)	Valor de Emissão	Valor de Alocação	Estimativa de Liquidação
Buena Vista (tranche)	Incorporação Horizontal	Em operação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	-	R\$ 700.000,00	fev/23
Vitória Tower	Incorporação Vertical	Estruturação	Canal	Única	BA	IPCA + 12,68%	R\$ 12.000.000,00	R\$ 8.000.000,00	fev/23
Buena Vista (tranche)	Incorporação Horizontal	Em operação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	-	R\$ 300.000,00	mar/23
Buena Vista (tranche)	Incorporação Horizontal	Em operação	Virgo	Única	GO	IPCA + 12,68%	-	R\$ 300.000,00	abr/23
Operação 2	Incorporação Vertical	Estruturação	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 7.550.000,00	abr/23


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
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** IPCA + 11,00% a.a.
-  **Lastro:** CCB






-  **Garantias:**
 - A.F. da Matrícula Mãe do Imóvel
 - Alienação Fiduciária das Quotas da SPE
 - Aval dos Sócios e Fiança
 - Cessão de Recebíveis
 - Fundo de Reserva
 - Garantia Adicional de 4un. no Belvedere Resid.


-  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](#)



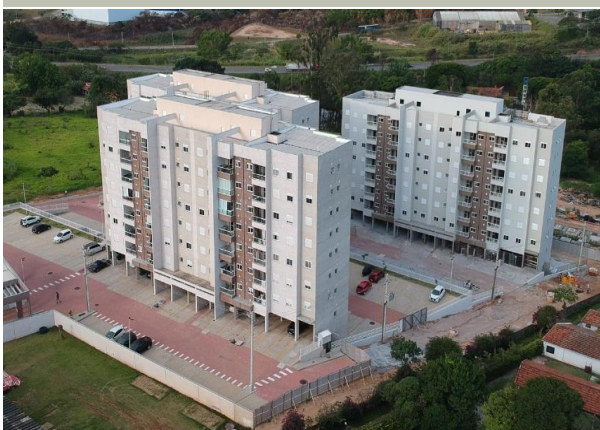
-  **Localizações:** Bauru-SP e Dourados-MS
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.
-  **Lastro:** CCB






-  **Garantias:**
 - A.F. das Quotas da SPE
 - A.F. de Imóveis
 - Aval dos Sócios e Fiança
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Obras
 - 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 Yes Jundiaí 2

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



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

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






-  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


Detalhes dos Ativos




CRI Buena Vista

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



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







-  **Garantias:**
 - A.F. das Quotas da SPE
 - A.F. de Imóveis
 - Aval dos Sócios
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Obra
 - Fundo de Reserva


-  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 Quaresmeira

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



-  **Localização:** Trindade-GO
-  **Segmento:** Loteamento Fechado
-  **Classe:** Sênior e Subordinada
-  **Remun. Sênior:** IPCA+11,00% a.a.
-  **Remun. Subordinada:** IPCA+13,90% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **Garantias:**
 - A.F. das Quotas da SPE
 - Aval dos Sócios
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Obras
 - Fundo de Reserva

-  Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 unidades entre 264 e 905 m².
-  **Local:** Parqville Quaresmeira
-  **Empreendedor:** CINQ DI

Termos Úteis

- ❑ **Classe Sênior:** possui preferência no recebimento dos pagamentos de juros e eventuais encargos moratórios. Em operações com subordinação, a classe sênior apresenta o menor risco e, portanto, a menor remuneração.
- ❑ **Classe Subordinada:** classe 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 Recebíveis Imobiliário. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **Dividend Yield:** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **Home Equity:** basicamente, termo em inglês para modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.
- ❑ **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. Relaciona o valor do bem dado em garantia e o valor da dívida e quanto mais alto for, maior o risco.
- ❑ **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 (ou cota de fundo), 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.
- ❑ **ILG:** Abreviação para Índice de Liquidez de Garantias. ILG é calculado como o quociente entre todas as garantias da operações e a dívida total da operação. Este indicador toma como garantia o valor presente de recebíveis das unidades adimplentes somado ao valor do estoque com deságio de 30 a 50%.
- ❑ **Duration:** Corresponde ao prazo médio em que o investidor receberá o montante investido mais juros.
- ❑ **Dação em Pagamento:** é o processo em que um bem ou serviço é oferecido em troca da quitação de uma dívida. Normalmente é realizada com imóveis.
- ❑ **PL:** Abreviação para Patrimônio Líquido. PL demonstra a subtração entre o ativo e o passivo do fundo

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