

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Maio 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.

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*: R\$ 54.603.079,91

Cota Patrimonial*: R\$ 118,01

Cota de Mercado*: R\$ 91,86

Número de Cotistas*: 405

Código B3: HGIC11

Código ISIN: BRHGICCTF009

Pagamento de Rendimentos: 8º dia útil do mês

Administrador: BTG PACTUAL

Gestora: HGI CAPITAL

Auditoria: Ernst Young

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.

Em maio de 2023 o Fundo distribuiu R\$ 0,91 por cota, o equivalente a um *Dividend Yield* mensal de 0,99% e anualizado de 12,56%.

Atualmente 12,53% do PL do Fundo está alocado em cotas sênior de fundos de investimentos com taxas de retorno fixas em CDI + 2,00% a.a. até a concretização do pipeline.

A partir deste fechamento passaremos a divulgar o relatório mensal no início do mês subsequente, com o objetivo de comunicar de forma mais breve os acontecimentos do mês. Por consequência, os dados de ativos como *duration*, evolução de obras e de vendas terão defasagem de um mês e, exclusivamente neste relatório, serão iguais ao relatório do mês anterior.

Monitoramento de Operações

CRI Eve Bella (18L1367003):

Dação em Pagamento:

Acompanhamos o desenquadramento da razão de garantias do CRI, 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.

Considerando as condições atuais do empreendimento, 100% de obras concluídas e o desenquadramento da operação, decidimos negociar e receber a integralidade dos imóveis em estoque como forma de pagamento (Dação em Pagamento). Os documentos para a finalização do CRI e realização da Dação em Pagamento estão sendo elaborados pelo assessor legal da Operação e tiveram a data de conclusão adiada para junho de 2023.

Ressaltamos que apesar do adiamento, o CRI está adimplente e com recursos suficientes para cobrir as PMT's até a efetiva dação. Enxergamos neste movimento uma oportunidade de elevar a rentabilidade efetiva de IPCA +11,00% a.a. para aproximadamente IPCA +15,00% a.a.

CRI Franzolin (20K0713315):

Entrega dos Empreendimentos:



Ethos - Maio/23



Thropos - Maio/23

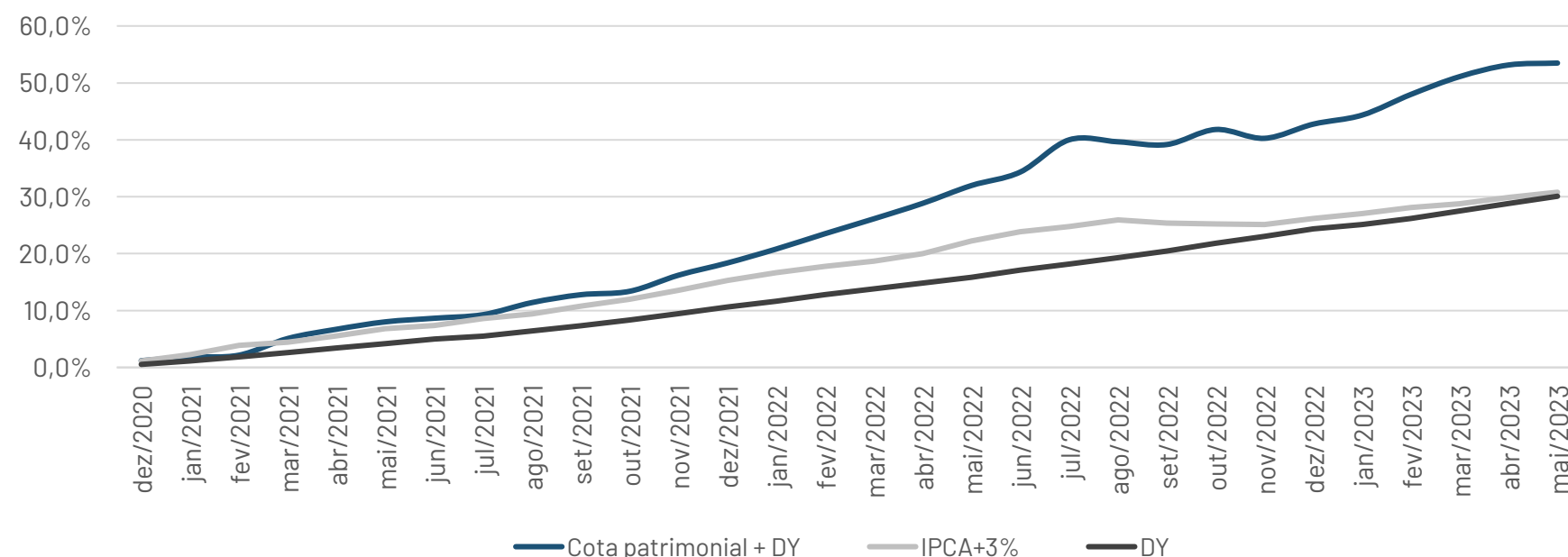
O empreendimento Thropos foi entregue aos clientes neste mês de maio de 2023 e o Ethos Hall foi entregue no mês de abril.

A operação Franzolin é um financiamento de obra composto por dois empreendimentos residenciais: Thropos e Ethos Hall, localizados em Bauru (SP) e Dourados (MS), respectivamente.

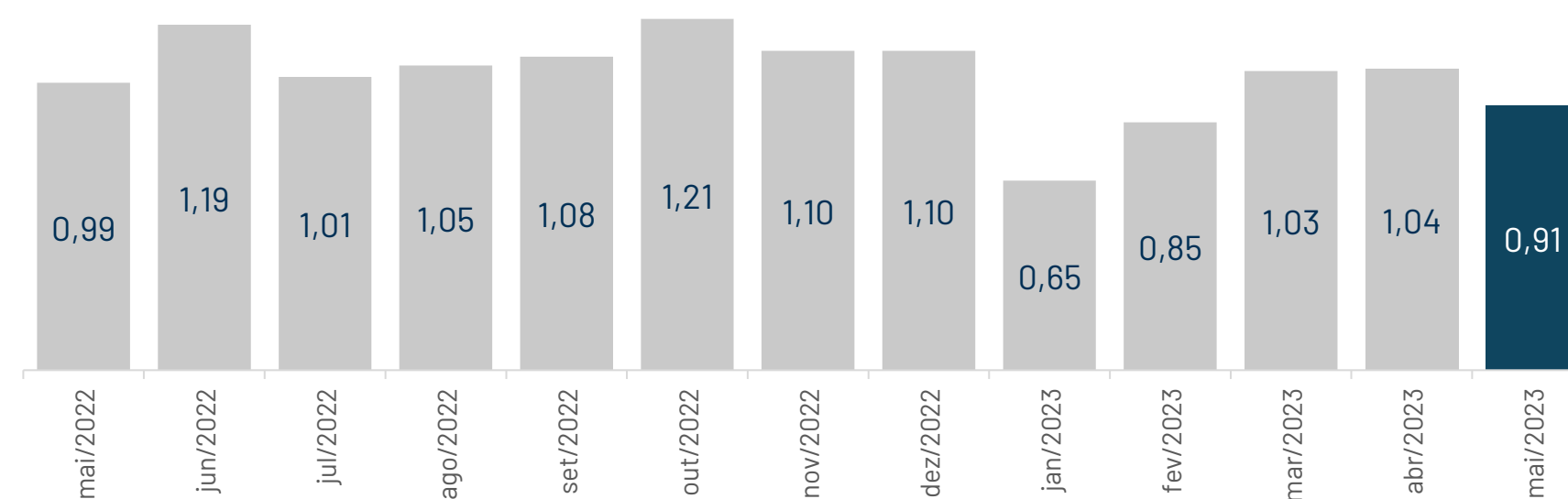
Ambos os empreendimentos foram entregues e estão no processo de recebimento de financiamento bancário, ou parcela de repasse, para quitação das unidades autônomas. Nossa expectativa é de que o ativo seja quitado integralmente nos próximos cinco meses.

	Jun. 2022	Jul. 2022	Ago. 2022	Set. 2022	Out. 2022	Nov. 2022	Dez. 2022	Jan. 2023	Fev. 2023	Mar. 2023	Abr. 2023	Mai. 2023
Receitas	393.415,07	298.471,85	351.455,66	388.597,80	399.395,07	546.021,02	559.816,71	411.799,16	445.448,39	709.492,31	438.166,57	415.604,93
CRIs - Juros	238.476,56	245.140,33	258.550,66	271.578,89	234.115,11	243.386,96	275.407,59	317.546,56	326.514,88	359.128,08	418.941,36	392.109,82
CRIs - Amort.	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	112.958,81	44.583,81	78.995,52	97.425,07
Receita Financeira	46.444,50	53.331,52	38.110,14	4.545,25	26.850,84	31.073,04	25.709,81	94.252,60	118.933,51	101.774,14	19.225,21	23.495,11
Correção Monetária	100.937,90	291.277,94	54.794,86	112.473,66	138.429,12	271.561,02	258.699,31	-	-	248.590,09	-	-
Despesas	-48.185,65	-493.879,96	-47.838,65	-75.697,89	-48.670,81	-47.135,82	-50.839,01	-109.887,83	-50.189,15	-51.501,97	-65.993,66	-65.486,12
Taxa de Administração	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-16.509,16	-29.981,80	-18.463,51	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Taxa de Gestão	-27.810,27	-26.597,07	-27.435,58	-30.653,61	-27.730,59	-26.414,94	-30.282,96	-45.160,01	-29.347,82	-32.388,41	-46.695,37	-33.564,20
Taxa de Escrituração	-2.626,82	-2.628,22	-2.643,62	-2.667,42	-2.675,82	-2.234,82	-2.737,42	-5.019,59	-815,88	-2.571,20	-2.547,40	-2.551,60
Taxa de Performance	-	-441.063,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-1.239,40	-7.082,34	-1.250,29	-25.867,70	-1.755,24	-1.976,90	-1.309,47	-29.726,43	-1.561,94	-1.542,36	-1.750,89	-14.370,32
Resultado Líquido - Caixa	345.229,42	-95.869,83	303.617,01	312.899,91	350.724,26	498.885,20	508.977,70	301.911,33	395.259,24	657.990,34	372.172,91	350.118,81
Caixa Distribuído	-343.188,86	291.277,94	-302.813,70	-311.465,52	-348.956,74	-498.885,20	-508.977,70	-301.911,35	-395.259,24	-476.588,21	-481.215,28	-421.063,37
Cota Patrimonial	114,76	118,50	117,09	115,55	116,44	114,02	114,83	115,39	117,30	118,56	118,92	118,01
Cota Mercado	111,99	109,45	109,80	110,00	108,39	109,00	103,99	104,39	100,00	99,95	99,39	91,86
P/VPA	0,98	0,92	0,94	0,95	0,93	0,96	0,91	0,90	0,85	0,84	0,84	0,78
Cotas:	Jun. 2022	Jul. 2022	Ago. 2022	Set. 2022	Out. 2022	Nov. 2022	Dez. 2022	Jan. 2023	Fev. 2023	Mar. 2023	Abr. 2023	Mai. 2023
HGIC11	288.394,00	288.394,00	288.394,00	288.394,00	288.394,00	453.531,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96
Distribuição por Cota	1,19	1,01	1,05	1,08	1,21	1,10	1,10	0,65	0,85	1,03	1,04	0,91

Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY



Distribuição por Cota - R\$



Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial 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	100,00	99,95	99,39	91,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,38%	-4,21%	-0,05%	-0,56%	-7,58%	-	-	-	-	-	-	-	-11,66%	-17,97%	-11,46%
Cota Patrimonial (R\$)	115,39	117,30	118,56	118,92	118,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,48%	1,66%	1,08%	0,30%	-0,76%	-	-	-	-	-	-	-	2,77%	3,58%	29,88%
3 Distribuição (R\$)	0,65	0,85	1,03	1,04	0,91	-	-	-	-	-	-	-	4,49	12,23	28,05
DY mensal	0,63%	0,85%	1,03%	1,05%	0,99%	-	-	-	-	-	-	-	4,63%	11,96%	30,08%

Taxa Média

IPCA + 12,02% a.a.

Duration Média

1,18 anos

LTV Médio

62,50%

CRIs (% do PL)

83,31%

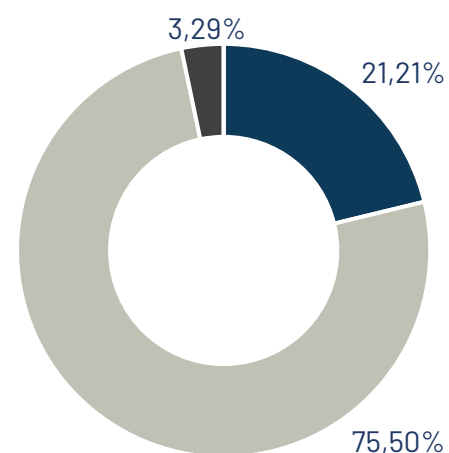
Outros Ativos (% do PL)

16,69%

Ativos - CRIs

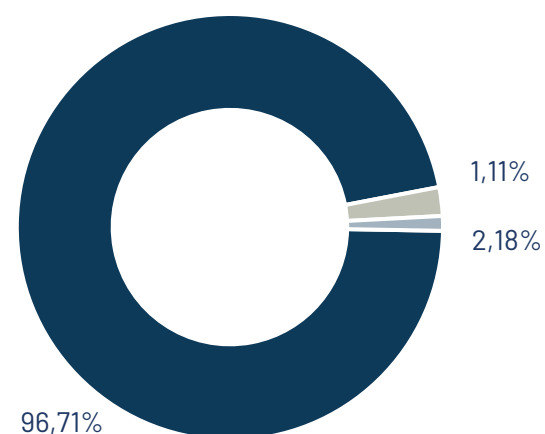
CRI	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	Marcação a Mercado	Duration (anos)*	LTV*	Obras*	Vendas*
BELLA	Única	Leads	11,00%	IPCA	jan-27	31,78%	R\$ 17.352.879,82	0,92	68,58%	100,00%	79,17%
BUENA VISTA	Única	Virgo	12,68%	IPCA	abr-27	17,67%	R\$ 9.647.626,88	0,48	63,11%	96,61%	72,00%
VITORIA TOWER	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	14,97%	R\$ 8.175.530,12	2,02	44,92%	100,00%	-
YES JUNDIAÍ 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	14,61%	R\$ 7.977.389,77	1,33	68,77%	60,57%	76,72%
QUARESMEIRA	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,81%	R\$ 990.348,99	3,67	50,81%	100,00%	87,42%
FRANZOLIN	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	1,53%	R\$ 837.540,05	0,48	62,20%	99,69%	93,13%
QUARESMEIRA	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,93%	R\$ 507.130,49	3,42	50,81%	100,00%	87,42%

Segmento



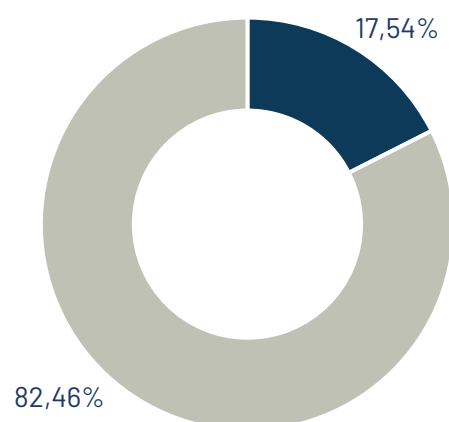
- Incorporação Horizontal
- Incorporação Vertical
- Loteamento Fechado

Classe



- Única
- Sênior
- Subordinada

% Obra Executada



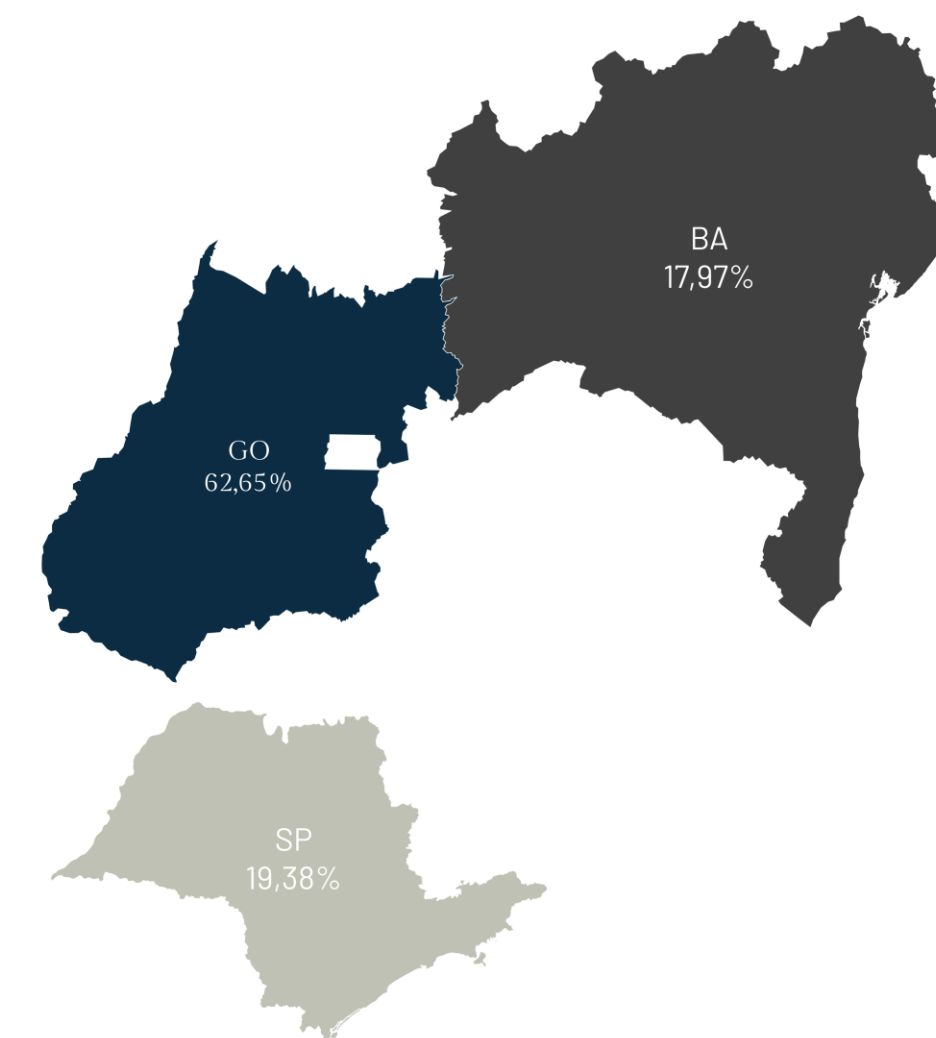
- 61% a 80%
- 81% a 100%

Tipo de Devedor

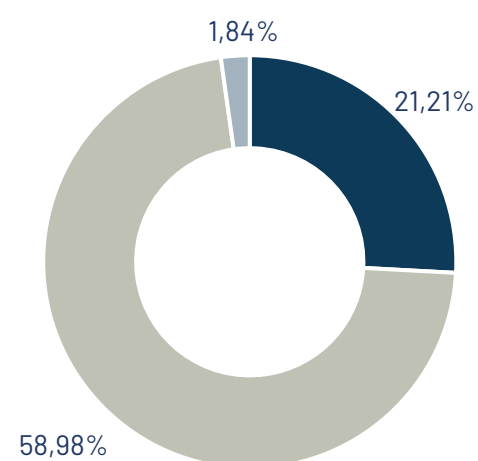


- Corporativo

Concentração por Estado

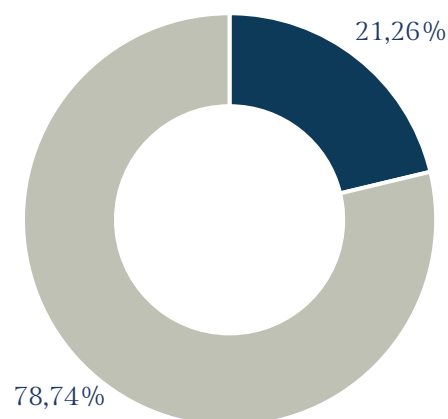


% Carteira Vendida



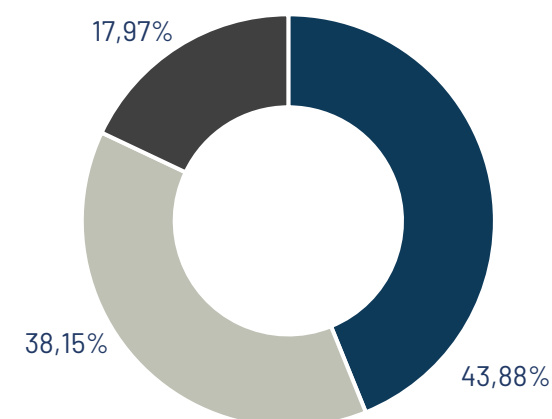
- 40% a 75%
- 76% a 90%
- 91% a 100%

LTV



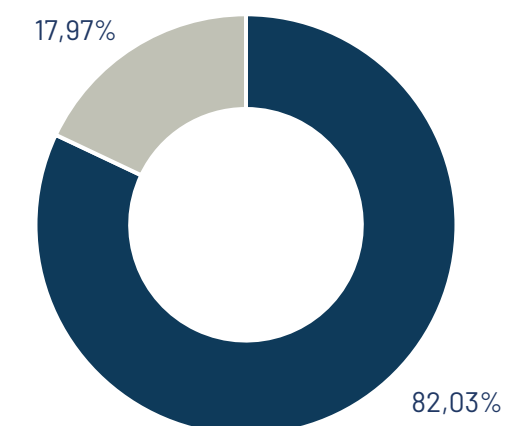
- 41% a 60%
- 61% a 80%

Securitizadora



- Virgo
- Leads
- Canal

Finalidade da Operação








- Financiamento de obras
- Giro de estoque


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\$ 10.200.000	R\$ 290.000	jun/23
Operação 2	Incorporação Vertical	Estruturação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000	R\$ 850.000	jun/23
Operação 2	Incorporação Vertical	Estruturação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000	R\$ 450.000	jul/23
Operação 2	Incorporação Vertical	Estruturação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000	R\$ 450.000	ago/23




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 Fiduciária de Direitos Creditórios
 - 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. das Quotas da SPE
 - A.F. de Imóveis
 - 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](#)


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 Custo Ordinários
 - 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: [CINO DI](#)

CRI Vitoria Tower



-  **Localização:** Vitória da Conquista-BA
-  **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
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Reserva
 - Garantia Adicional

-  Operação estruturada para giro de estoque de uma incorporação vertical: Vitória Tower, composta por 32 unidades localizada em Vitória da Conquista-BA com a destinação do recurso para capital de giro para o empreendedor.

 Local: [Vitória Tower](#)

 Empreendedor: [Gráfico Empreendimentos](#)

- ❑ **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.
- ❑ **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 menor for, menor 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.
- ❑ **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.

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 ao aplicar 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. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital: Anna Bheatriz Lemos

E-mail: ri@hgicapital.com.br

Telefones: (62) 99967-2221
(62) 3414-7847

Gestor CVM

Murillo Bomfim Santos, CGA | CFA

Ato declaratório 19.466, de 5 de março de 2021

Conheça a HGI Capital

 hgicapital.com.br

 @hgicapital

 hgicapital

 Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 3455 -
Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74810-
100, Sala 2705

A photograph of a modern cable-stayed bridge at dusk. The bridge features large, illuminated arches and a series of streetlights along its length. The sky is a mix of blue and purple, and the water below reflects the lights. The text 'HGI CAPITAL' is overlaid in the center in a white, serif font.

HGI CAPITAL