

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	38.456.508/0001-71
Data de Funcionamento:	18/12/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGICTF009	Quantidade de cotas emitidas:	462.706,96
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 5º andar - parte- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250040	Telefones:	(21) 3262-9600
Site:	https://www.btgpactual.com/	E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com
Competência:	06/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA	08..64.7.7/54/0-00	Av. Jamel Cecílio, Quadra C-09, Lote 2/5. Flamboyant Park Business – Sala 2705, Jardim Goiás, Goiânia – Goiás. CEP 74810-240	(62) 9187-6690
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S/A	30..30.6.2/94/0-00		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton	10..83.0.1/08/0-00	São Paulo. Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar. Itaim Bibi - CEP 04571-010.	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	59..28.1.2/53/0-00		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	20K0713315	Auferir rentabilidade	826.913,13	Caixa
	18L1367003	Auferir rentabilidade	13.865.475,51	Caixa
	22D0059915	Auferir rentabilidade	4.896.324,44	Caixa
	21C0834078	Auferir rentabilidade	994.958,84	Caixa
	21C0834079	Auferir rentabilidade	433.459,69	Caixa
	22L1668403	Auferir rentabilidade	8.210.753,78	Caixa
	23E1202404	Auferir rentabilidade	1.867.684,07	Caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Em nosso pipeline previsto, esperamos adquirir mais oito operações (CRI's) até o final do segundo semestre de 2023. Os empreendimentos presentes nessas operações estão centrados na região Centro-Oeste e Sudeste do país, apresentando, em sua maioria, classe única. Essas operações apresentam uma remuneração média de 12,68 % + IPCA.			

4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	No fechamento do exercício, no mês de junho/23, o fundo atingiu 15,37% de valorização de mercado e apresentou um Dividend Yield de 1,21%. Ainda em junho, o fundo distribuiu R\$ 1,21 por cota aos investidores. Assim, o fundo encerrou seu exercício entregando aos cotistas R\$ 12,32 por cota no período, com um dividend yield de 12,46%.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	O mercado imobiliário veio em desaceleração. As vendas de unidades seguiram uma trajetória relativamente mais estável desde meados do ano passado e a oferta começou a ensaiar um pico, mas bem acima longe dos patamares pré-pandêmicos, ainda como efeito da seara de diversos lançamentos em um momento de juros historicamente baixos e de mudança comportamental do público. A inflação média de custos manteve desaceleração e afetou menos os players do setor. Preços de mão-de-obra fizeram pico em janeiro de 2023 e começaram a se arrefecer, o que pode se atribuir à perda gradual de tração no mercado de trabalho doméstico. Passados os choques nas cadeias de suprimento desencadeadas pela pandemia da Covid-19 e amplificadas pela guerra entre Rússia e Ucrânia, o balanço de custos dos players se mostrou mais comportado. A situação da taxa de juros seguiu apontada como o principal problema para o setor. Os empresários também indicaram redução na facilidade de acesso ao crédito e insatisfação maior com a situação financeira das firmas no 1T2023. O endividamento das famílias com o sistema financeiro seguiu em patamares consideravelmente superiores aos pré-pandêmicos. Tais desafios na demanda por crédito foram disseminadas entre as faixas de renda, sendo levemente menos intensa entre as faixas de renda maiores. A combinação entre inflação, juros elevados e fortes saques líquidos nas cadernetas de poupança reduziram o saldo de operações no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos SBPE, importante fonte de recursos para o crédito imobiliário e que utiliza recursos da poupança. Há de se considerar também o “susto” do mercado de crédito doméstico com a deflagração do escândalo contábil da varejista Americanas (B3: AMER3). Ao mesmo tempo que refletiu na escassez de crédito no mercado doméstico, também elevou as exigências do mercado quanto à revisão dos riscos de garantias e taxas. No entanto, o mercado de capitais tem aproveitado essa lacuna e elevou sua participação nos últimos anos, sendo uma fonte alternativa para os empreendedores que não obtinham crédito por fontes tradicionais nesse contexto de aperto de crédito		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Mesmo com o início do ciclo de cortes de juros pelo Banco Central, prevalece a cautela para a análise de crédito imobiliário. Há um gap temporal até que a descompressão dos juros se faça sentir em outras métricas mais importantes e que também estão deterioradas (por exemplo, o balanço das famílias), a demonstrar efeitos mais claros a partir do início de 2024. O volume de concessão de crédito habitacional segue caindo, mas os juros mais baixos e o ímpeto vindo do novo Minha Casa, Minha Vida (MCMV) são drivers positivos a se acompanhar, com efeito positivo sobre a performance de vendas. Players maiores no mercado de capitais se mostram dispostos a aumentar sua exposição a esse nicho e estruturando suas bases para atendê-lo, o que pode ser precedente para movimentos maiores de mercado e tende a beneficiar quem já está nesse mercado. Do lado da oferta, seguimos em nossa visão de que há grande número de unidades a serem despachadas, reflexo do salto no número de lançamentos nos últimos dois anos. Portanto, seguimos posicionados em operações que deem vazão a esse estoque.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	Não informado.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 https://www.btgpactual.com/		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser enviadas para o e-mail do Administrador: ol-comercial-afs@btgpactual.com e ol-middle-afs@btgpactual.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de setembro de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso ‘i’ do item 11.1.1 do regulamento do fundo		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As assembleias eletrônicas são realizadas via plataforma webex		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		

Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Allan Hadid	Idade:	43		
Profissão:	Economista	CPF:			
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997. Certificado como CFA(Chartered FinancialAnalyst), certificado de distinção do mercado financeiro.		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	11/06/2021		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer)da área de Merchant Banking e,atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer)da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief OperationsOfficer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	302,00	129.935,96	45,75%	97,69%	2,31%
Acima de 5% até 10%	2,00	45.069,00	16,21%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	1,00	102.947,00	37,04%	0,00%	100,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Não possui informação apresentada.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Não possui informação apresentada.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Não possui informação apresentada.					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não possui informação apresentada.					

16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Não possui informação apresentada.
-----	--

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---