

HGICAPITAL

# Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Novembro 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\$ 55.487.135,87

**Cota Patrimonial\*:** R\$ 119,92

**Cota de Mercado\*:** R\$ 105,01

**Número de Cotistas\*:** 357

**Código B3:** HGIC11

**Código ISIN:** BRHGICCTF009

**Pagamento de Rendimentos:** 8º dia útil do mês

**Administrador:** BTG PACTUAL

**Gestora:** HGI CAPITAL

**Auditoria:** Grant Thornton

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.

## Cenário Econômico

A inflação medida pelo IPCA registrou algumas altas em itens mais voláteis, como alimentos e passagens aéreas. Como comentamos no relatório anterior, os alimentos são um ponto a se acompanhar por conta do El Niño, incorporado nas previsões de queda da safra no ano que vem. Porém isto não descaracteriza o processo benigno de desinflação, bem disseminado em itens subjacentes, o que tem dado espaço para o Banco Central (BC) manter o ritmo de cortes de juros.

Falando em política monetária, o BC confirmou o cenário-base que traçamos em agosto e a taxa Selic fechará o ano em 11,75% após a reunião no dia 13 de novembro. Mais uma vez, a autoridade monetária reiterou sua opção em antever cortes de mesma magnitude nas reuniões de janeiro e março de 2024, algo que também estava em nosso cenário. Apesar da melhora no ambiente externo, pesa para tal decisão o risco fiscal e a pouca reação das expectativas longas de inflação, que permanecem com reancoragem apenas parcial.

Com a provável antecipação no ciclo de cortes de juros nos EUA, precificada pelo mercado após a decisão do Fed, há a chance de que o BC possa aumentar a dose a partir do 2T2024. No entanto, esse passo também dependerá do tamanho de contingenciamento de gastos aprovado no Orçamento de 2024 e, por consequência, da definição a respeito da meta fiscal. As opções estarão abertas, mas ainda vemos um cenário que justifica esse "otimismo cauteloso" do BC.

## Resultados

Os dividendos de novembro de 2023 foram de R\$1,00/cota, o equivalente a um *dividend yield* (DY) anualizado de 11,43%, isentos de imposto de renda.

Todos os CRIs presentes no fundo têm seu processo de estruturação acompanhados pela gestora e, posteriormente, são monitorados pela HGI Capital de forma diligente e criteriosa. Temos contato direto com todos os devedores, securitizadoras e demais investidores dos CRIs para assegurar a eficiência na gestão ativa e geração de informações precisas.

A *expertise* da gestora no mercado de crédito e, em especial, no mercado imobiliário reforça o compromisso com o melhor acompanhamento possível de acordo com a necessidade dos ativos e dos empreendimentos financiados por estas operações.

Visando uma comunicação transparente com nossos cotistas nos colocamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas por meio do e-mail [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br).

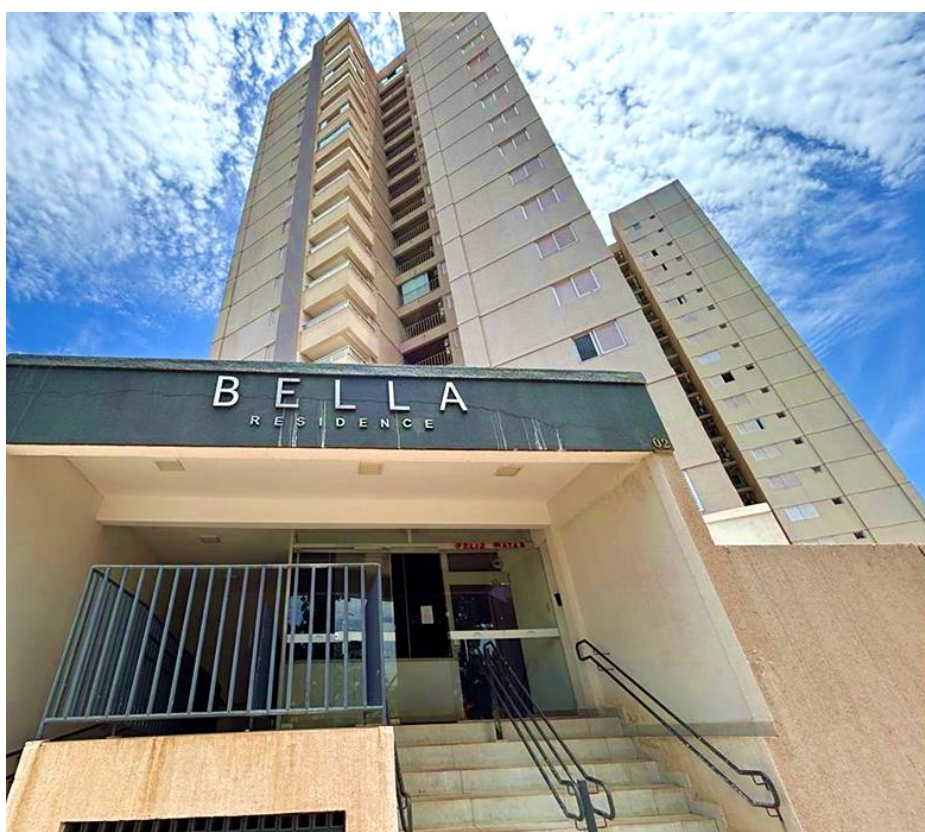
## Monitoramento das Operações

### CCI Eve Bella :

O processo de dação das unidades dos empreendimentos Bella Residence e Belvedere está em fase final. Foi concluída em novembro a escritura de dação e o próximo passo será o registro junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis.

A Domi Inteligência Imobiliária foi contratada em novembro como coordenadora comercial pelo Fundo. A empresa tem executivos com experiência na comercialização de imóveis residenciais e será a responsável pela coordenação de equipes de venda, ações de marketing e relacionamento com parceiros e corretores na cidade. Durante o processo de dação a Domi visitou o empreendimento e fez o levantamento necessário para abordagem com o mercado local.

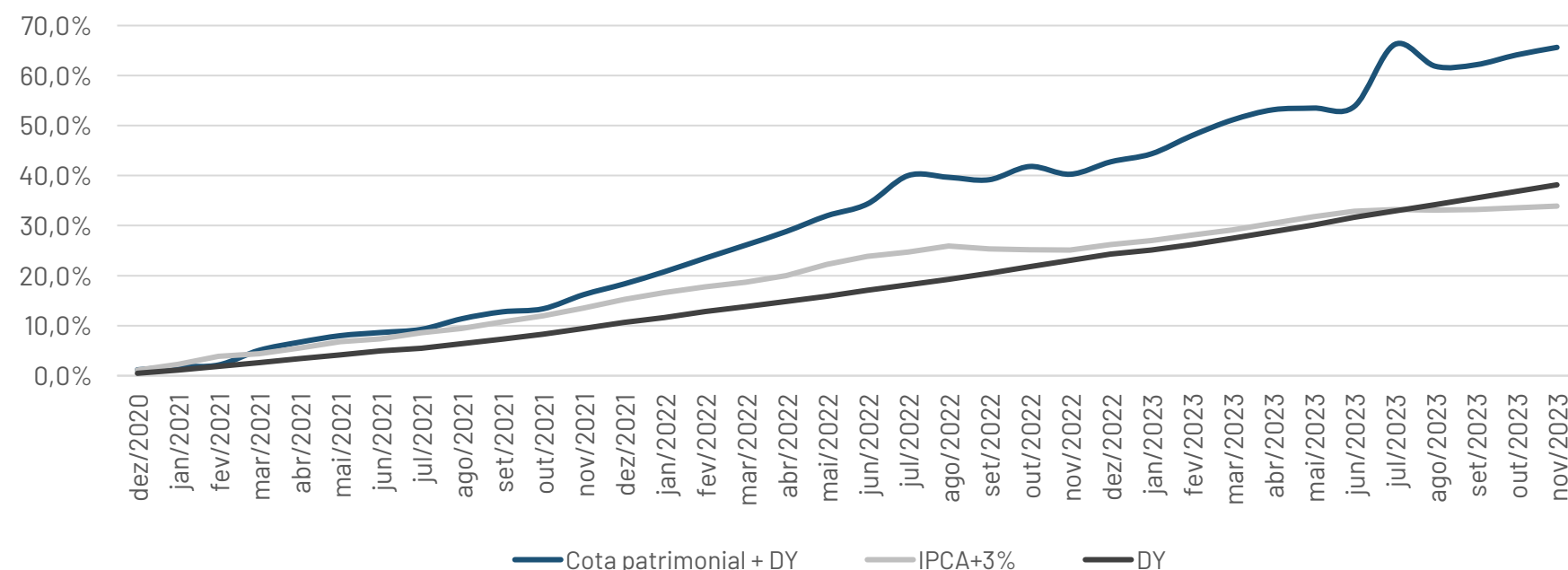
A expectativa é de que seja possível assinar os primeiros contratos de venda das unidades no início de 2024 e o foco da gestão será em acelerar a comercialização para realizar o resultado ao Fundo e aos investidores.



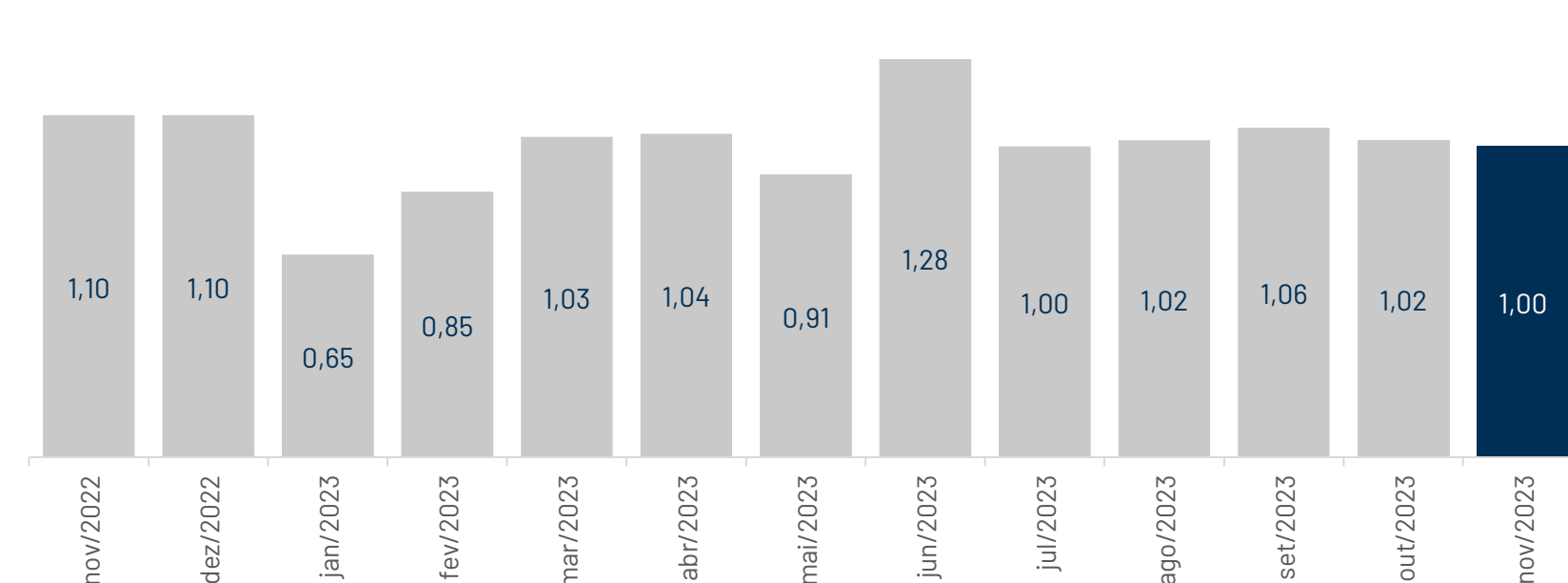
Empreendimento Bella Residence – Visita Técnica DOMI

	Dez. 2022	Jan. 2023	Fev. 2023	Mar. 2023	Abr. 2023	Mai. 2023	Jun. 2023	Jul. 2023	Ago. 2023	Set. 2023	Out. 2023	Nov. 2023
<b>Receitas</b>	<b>558.121,87</b>	<b>411.799,16</b>	<b>445.448,39</b>	<b>709.492,31</b>	<b>438.166,57</b>	<b>415.604,93</b>	<b>697.065,88</b>	<b>1.597.369,01</b>	<b>310.915,04</b>	<b>324.410,38</b>	<b>699.691,69</b>	<b>329.733,84</b>
CRIs - Juros	273.712,75	317.546,56	326.514,88	359.128,08	418.941,36	392.109,82	332.924,74	365.656,36	249.958,94	244.747,18	238.643,87	216.842,31
CRIs - Amort.	65.241,27	33.922,94	112.958,81	44.583,81	78.995,52	97.425,07	32.947,97	39.028,45	685.485,83	582.563,62	1.268.240,52	847.598,88
Receita Financeira	25.709,81	94.252,60	118.933,51	101.774,14	19.225,21	23.495,11	109.429,87	1.017.267,17	59.987,42	58.047,80	414.442,78	57.938,78
Correção Monetária	258.699,31	-	-	248.590,09	-	-	254.711,27	214.445,48	968,68	21.615,40	46.605,04	54.566,53
<b>Despesas</b>	<b>-50.839,01</b>	<b>-109.887,83</b>	<b>-50.189,15</b>	<b>-51.501,97</b>	<b>-65.993,66</b>	<b>-65.486,12</b>	<b>-105.875,19</b>	<b>-340.778,74</b>	<b>-74.261,63</b>	<b>-62.448,23</b>	<b>-93.026,88</b>	<b>-63.886,58</b>
Taxa de Administração	-16.509,16	-29.981,80	-18.463,51	-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
Taxa de Gestão	-30.282,96	-45.160,01	-29.347,82	-32.388,41	-46.695,37	-33.564,20	-44.916,39	-41.276,16	-45.287,41	-43.144,78	-43.415,09	-42.817,67
Taxa de Escrituração	-2.737,42	-5.019,59	-815,88	-2.571,20	-2.547,40	-2.551,60	-2.559,97	-2.518,03	-2.512,40	-2.512,40	-2.512,40	-4.000,00
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-267.534,37	-	-	-	-
Outras Despesas	-1.309,47	-29.726,43	-1.561,94	-1.542,36	-1.750,89	-14.370,32	-43.398,83	-14.450,18	-11.461,82	-1.791,05	-32.099,39	-2.068,91
<b>Resultado Líquido - Caixa</b>	<b>507.282,86</b>	<b>301.911,33</b>	<b>395.259,24</b>	<b>657.990,34</b>	<b>372.172,91</b>	<b>350.118,81</b>	<b>591.190,69</b>	<b>1.256.590,27</b>	<b>236.653,41</b>	<b>261.962,15</b>	<b>606.664,81</b>	<b>265.461,04</b>
Caixa Distribuído	-508.977,70	-301.911,35	-395.259,24	-476.588,21	-481.215,28	-421.063,37	-592.264,96	-462.706,96	-471.961,14	-490.469,42	-471.961,14	-462.707,00
<b>Cota Patrimonial</b>	114,83	115,39	117,30	118,56	118,92	118,01	116,89	125,08	120,65	119,66	119,95	119,92
<b>Cota Mercado</b>	103,99	104,39	100,00	99,95	99,39	91,86	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01
P/VPA	0,91	0,90	0,85	0,84	0,84	0,78	0,91	0,85	0,88	0,88	0,88	0,88
Cotas HGIC11	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96
Distribuição por Cota	1,10	0,65	0,85	1,03	1,04	0,91	1,28	1,00	1,02	1,06	1,02	1,00

## 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	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	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01		-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,38%	-4,21%	-0,05%	-0,56%	-7,58%	15,37%	0,49%	-0,09%	-1,32%	0,70%	-0,69%		0,98%	-3,66%	1,22%
Cota Patrimonial (R\$)	115,39	117,30	118,56	118,92	118,01	116,83	125,08	120,65	119,66	119,96	119,92		-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,48%	1,66%	1,08%	0,30%	-0,76%	-1,00%	7,06%	-3,54%	-0,82%	0,25%	-0,03%		4,43%	5,17%	31,99%
3 Distribuição (R\$)	0,65	0,85	1,03	1,04	0,91	1,28	1,00	1,02	1,06	1,02	1,00		10,87	11,97	34,43
DY mensal	0,63%	0,85%	1,03%	1,05%	0,99%	1,21%	0,94%	0,96%	1,01%	0,96%	0,95%		11,10%	12,28%	38,12%

Taxa Média

IPCA + 11,72% a.a.

Duration Média

1,40 anos

LTV Médio

59,22%

CRIs (% do PL)

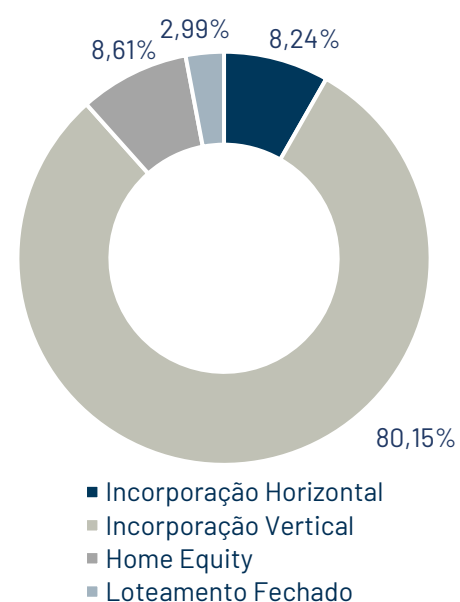
78,12%

Outros Ativos (% do PL)

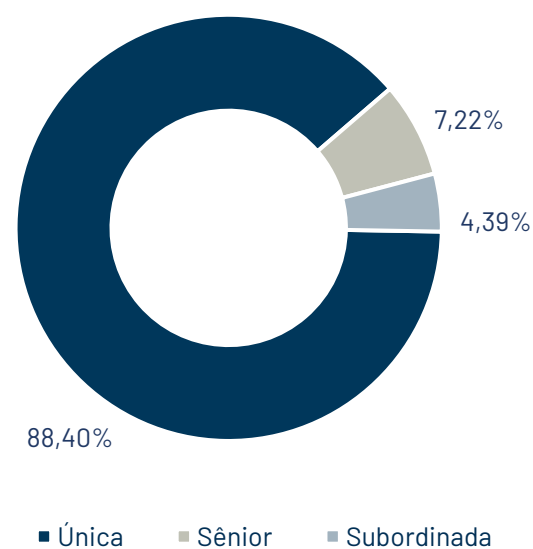
21,88%

Ativos	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	Marcação a Mercado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CCI Eve Bella	Única	Leads	11,00%	IPCA	dez-26	32,72%	18.157.730,25	0,97	67,59%	100,00%	79,17%
CRI Vitoria Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	17,52%	9.722.315,65	1,61	52,95%	100,00%	10,53%
CRI Buena Vista	Única	Virgo	12,68%	IPCA	abr-27	6,44%	3.573.268,55	0,49	63,05%	92,43%	77,79%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	5,58%	3.095.664,68	1,34	68,82%	74,22%	82,76%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	4,01%	2.227.746,27	3,28	24,22%	100,00%	N/A
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	3,45%	1.915.070,46	0,14	56,30%	100,00%	92,50%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	3,34%	1.852.314,19	2,39	52,87%	37,29%	66,67%
CRI Blue V	Subordinada	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	2,71%	1.506.206,30	3,28	50,81%	100,00%	N/A
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,62%	900.272,97	3,59	35,72%	100,00%	89,55%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,71%	395.684,36	3,45	46,25%	100,00%	89,55%

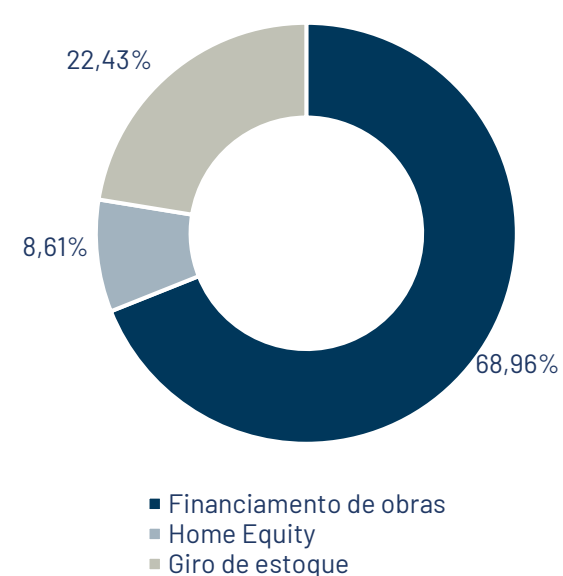
### Segmento



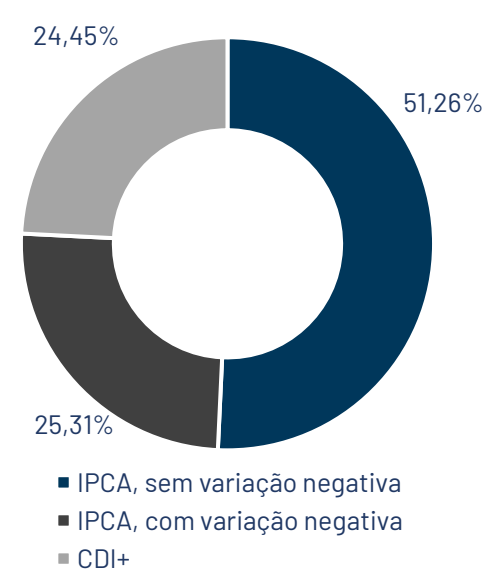
### Classe



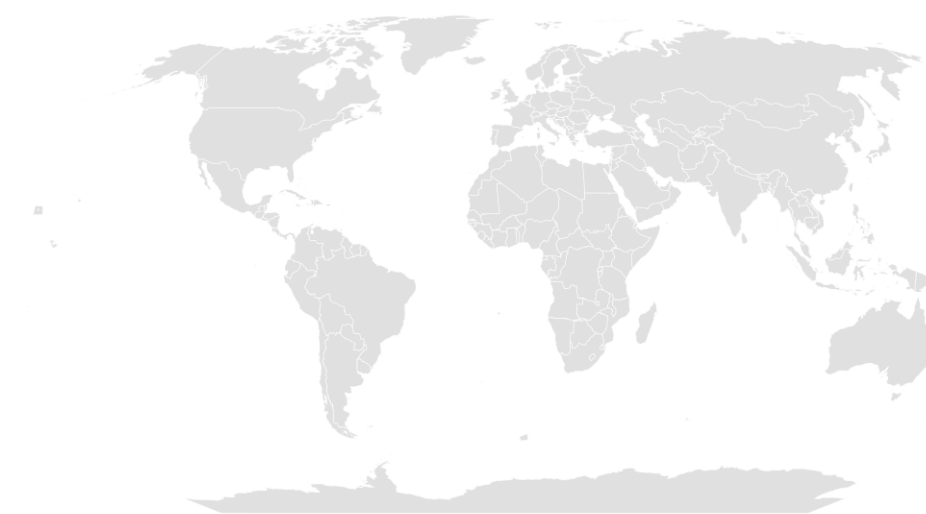
### Finalidade da Operação



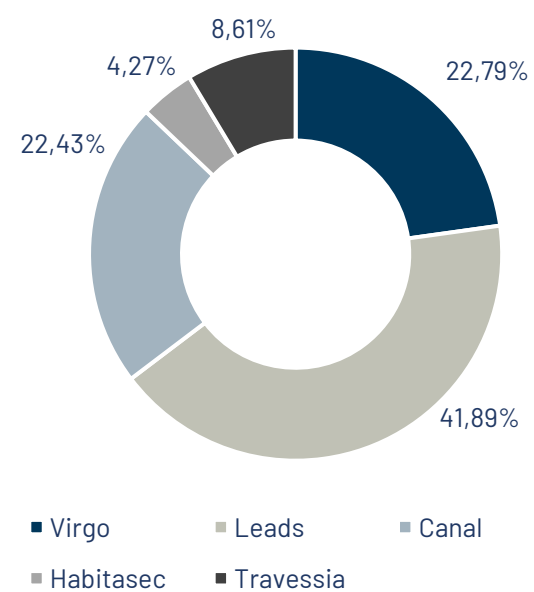
### Indexador



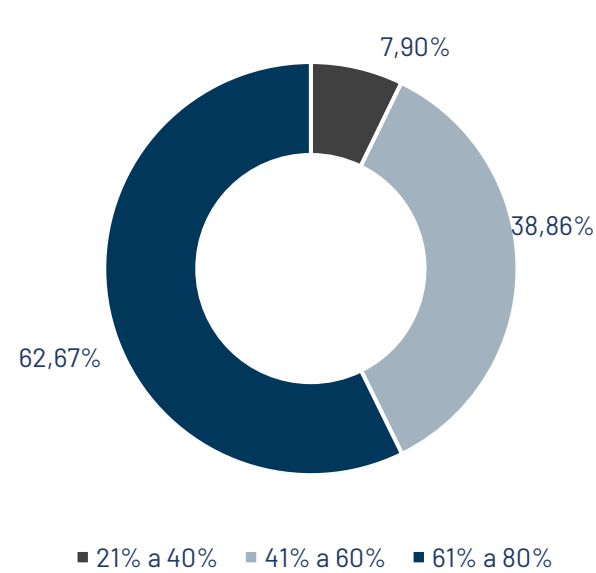
### Concentração por Estado\*\*



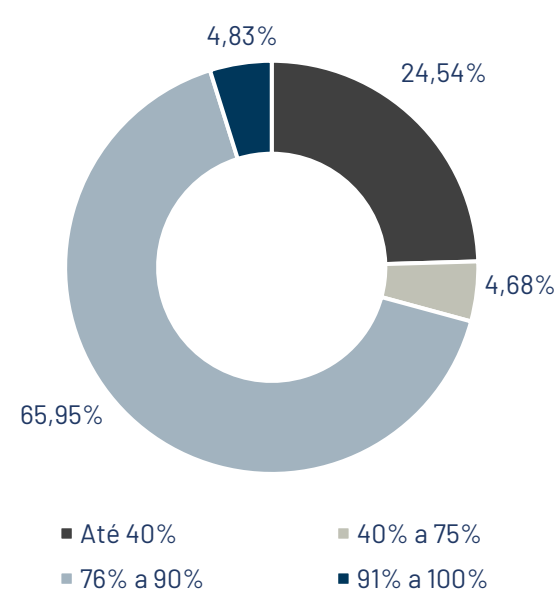
### Securizadora



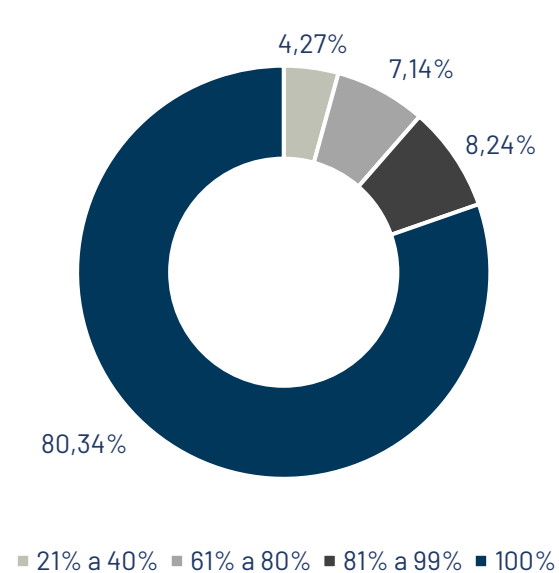
### LTV



### % Vendido



### % Obra Executada











<b>Operação</b>	<b>Segmento</b>	<b>Status da Operação</b>	<b>Emissor</b>	<b>Classe</b>	<b>Estado da Operação</b>	<b>Remuneração (a.a)</b>	<b>Valor de Emissão</b>	<b>Valor de Alocação</b>	<b>Estimativa de Liquidação</b>
CRI Moov	Incorporação Vertical	Em operação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000,00	R\$ 1.000.000,00	Dez/23
CRI Yes Jundiaí II	Incorporação Vertical	Em operação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 26.500.000,00	R\$ 1.000.000,00	Jan/24
CRI Moov	Incorporação Vertical	Em operação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000,00	R\$ 450.000,00	Jan/24




### CCI Eve Bella

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

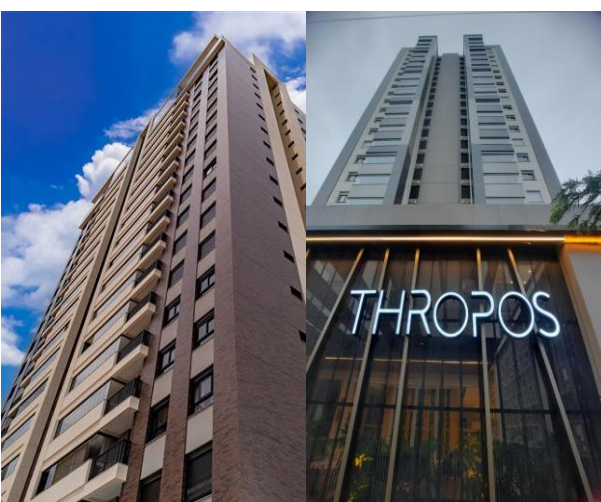
-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** \*IPCA<sup>+</sup> + 11,00% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **Garantias:**
  - A.F. de Quotas da SPE
  - A.F. de Imóveis
  - Aval dos Sócios e Fiança da Holding
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
  - Fundo de Reserva de 5%
  - Garantia Adicional de 4un. no Belvedere Resid.

 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/Dourados-MS
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** \*IPCA<sup>+</sup> + 12,68% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **Garantias:**
  - A.F. de Quotas da SPE
  - A.F. de Imóveis
  - Aval dos Sócios
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
  - Fundo de Obras
  - Fundo de Reserva de 5%

 Financiamento de obras de duas incorporações verticais :  
 1. Thropos, composta por 84 unidades de 88,03m<sup>2</sup>, localizada em Bauru-SP; e  
 2. Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades de 126 a 238m<sup>2</sup>.






 Locais: [Thropos](#) | [Ethos Hall](#)


 Empreendedor: [Franzolin](#)




### CRI Moov

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

-  **Localização:** Cuiabá - MT
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** \*IPCA<sup>+</sup> + 12,68% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **Garantias:**
  - A.F. de Quotas da SPE
  - A.F. de Imóveis
  - Aval dos Sócios
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
  - Fundo de Custos Ordinários;
  - Fundo de Obras
  - Fundo de Reserva de 5%

 Operação estruturada para financiamento de obra do condomínio Moov Smart Home, incorporação vertical localizado no município de Cuiabá-MT e é composta por 84 unidades de 30 a 64m<sup>2</sup>.






 Local: [MOOV Smart Home](#)


 Empreendedor: [Grupo Vivart - Empreendimentos](#)




### 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. de Quotas da SPE
  - A.F. de Imóveis
  - Aval dos Sócios
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
  - Fundo de Custo Ordinários
  - Fundo de Obras
  - Fundo de Reserva de 4%

-  Financiamento de obras do empreendimento Villagio Buena Vista, incorporação de casas e sobrados de 116 a 165m<sup>2</sup> 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<sup>+</sup> +11,00% a.a.
-  **Remun. Subordinada:** \*IPCA<sup>+</sup> +13,90% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **Garantias:**
  - A.F. de Quotas da SPE
  - Aval dos Sócios
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
  - Fundo de Obras
  - Fundo de Reserva de 5%

-  Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 lotes entre 264 e 905 m<sup>2</sup>.






 Local: [Parqville Quaresmeira](#)


 Empreendedor: [CINO DI](#)




### CRI Vitória Tower

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

-  **Localização:** Vitória da Conquista - BA
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** IPCA+12,68% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **Garantias:**
  - A.F. de Quotas da SPE
  - A.F. de Imóveis
  - Aval dos Sócios
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
  - Fundo de Reserva de 5%
  - Garantia Adicional

-  Empréstimo com imóveis em garantia do empreendimento Vitória Tower. A tomadora do crédito é a construtora Gráfico Empreendimentos, com mais de 30 anos de atuação no mercado baiano e sócios relevantes no mercado de construção nacional.

 Local: [Vitória Tower](#)

 Empreendedor: [Gráfico Empreendimentos](#)



### CRI Blue V

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

**Localização:** GO, MA, MT, SP, MG, RJ, PR, RN, PE, SC e SE

**Segmento:** Home Equity

**Classe:** Sênior e Subordinada

**Remun. Sênior:** \*IPCA<sup>+</sup> +10,00% a.a.

**Remun. Subordinada:** \*IPCA<sup>+</sup> +10,00% a.a.

**Lastro:** Pulverizado (CCIs)

#### **Garantias:**

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva de 2 PMTs
- Subordinação de 30%

CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 10,00%.

### CRI Yes Jundiaí II

[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 Custos Ordinários
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 4%

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: [YES](#)



- ❑ **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 Imobiliários. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **Dividend Yield (DY):** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **Duration:** Duration de Macaulay. Em resumo, corresponde ao prazo médio em que o investidor receberá o montante investido mais juros.
- ❑ **Home Equity:** Termo em inglês para modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.
- ❑ **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%.
- ❑ **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 em operações nas quais o devedor é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários devedores (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.
- ❑ **PL:** Abreviação para Patrimônio Líquido. PL demonstra a subtração entre o ativo e o passivo do fundo.
- ❑ **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.

## 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:** Rayra Saran

**E-mail:** [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br)

**Telefones:** (62) 99819-4937  
(62) 3414-7847

## Gestor CVM

**João Victor Gonçalves, CGE**

Ato declaratório 21.051, de 19 de julho de 2023

## Conheça a HGI Capital

 [hgicapital.com.br](http://hgicapital.com.br)

 @hgicapital

 hgicapital

 Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 3455 - Jardim  
Goiás, Goiânia - GO, 74810-180, Sala 2705

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.



Signatory of:



A photograph of a modern cable-stayed bridge with large, illuminated arches over a body of water at dusk. The bridge features a prominent arch structure with a yellow interior and a dark exterior. The sky is a mix of blue and purple, and the water reflects the lights. The text 'HGI CAPITAL' is overlaid in the center.

HGI CAPITAL