

HGICAPITAL

# Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Março de 2024



**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\$ 54.432.230,47

**Cota Patrimonial\*:** R\$ 117,64

**Cota de Mercado\*:** R\$ 103,33

**Número de Cotistas\*:** 378

**Código B3:** HGIC11

**Código ISIN:** BRHGICCTF009

**Pagamento de Rendimentos:** 9º dia útil do mês

**Administrador:** BTG PACTUAL

**Gestora:** HGI CAPITAL

**Auditoria:** Grant Thornton

**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.

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

Dados recentes reforçam que a inflação de serviços roda em níveis acima da meta de inflação e maiores do que vimos há alguns meses. Os alimentos devem reverter as altas recentes no curto prazo, mas a resiliência do mercado de trabalho e a retomada do crédito à pessoa física elevam os riscos de que a desinflação em serviços mais sensíveis à demanda seja mais lenta.

O Banco Central citou esses fatores na última decisão. O Copom estreitou seu *guidance* ao antecipar um corte de mesma magnitude na próxima reunião (não no plural, como esperávamos), visando mais flexibilidade e cautela na condução da política monetária. O cenário prospectivo não se alterou segundo o Comitê, mas é mais desafiador, sobretudo por esses fatores domésticos.

As concessões de crédito imobiliário seguem em gradual queda por conta dos juros elevados. As retiradas líquidas de recursos da poupança podem retardar a descompressão das taxas médias de financiamento. No entanto, o cenário para este ano pode ser mais positivo do que em 2023 à medida que o consumo mais sensível ao crédito se recupera.

## Resultados

Os dividendos do mês foram de, aproximadamente, R\$0,66/cota, equivalente a um *dividend yield* (DY) anualizado de 7,66%, isentos de imposto de renda\*.

Ainda no mês de março/24, realizamos algumas movimentações para reduzir a concentração do Fundo e pulverizar a carteira.

Foi vendido R\$ 4.027.515,66 do CRI Vitoria Tower e alocados R\$ 2.252.111,38 no CRI Florata a uma taxa de IPCA+9,38% a.a., foi alocado R\$ 531.737,16 no CRI Yes Jundiaí 2 (IPCA + 12,68%a.a.) e no CRI Pinheiros R\$ 503.462,96 na série subordinada com remuneração de IPCA + 14,00%a.a.

As movimentações geraram um aumento na *duration* média do Fundo, de 1,30 para 1,40 anos. Houve redução na taxa média da carteira, em torno de R\$ 11,76% a.a. ante a uma taxa de 11,85%a.a..

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).

# HGIC11 Comentários do Gestor

Março/24

## Movimentações

### CRI Florata (22J1206765):

Foi iniciada posição de **R\$ 2.252.111,38** no CRI Florata, com remuneração de **IPCA+11,00% a.a.**. A operação é uma antecipação de recebíveis do Condomínio Florestal Florata, condomínio fechado de chácaras, localizado em Santo Antônio de Goiás – GO.

São **196 lotes** de áreas **a partir de 2.000m<sup>2</sup>**, estoque **99,49%** vendido, a carteira da operação em valor nominal é de **R\$ 18.896.126,58** e a valor presente na taxa da operação é de **R\$ 17.023.537,46** e tem **2,99%** de inadimplência. A entrega de obras ocorreu em **novembro de 2020**.

O loteamento conta com um parque cultural, um lago contemplativo e uma agrofloresta, onde os moradores podem cultivar alimentos orgânicos. O empreendedor e o projeto têm compromisso com a sustentabilidade e a interação com a natureza e entre os moradores.

### Garantias :

- (1) Cessão Fiduciária de **100,00%** da carteira do Empreendimento;
- (2) Alienação Fiduciária de **51,00%** das Quotas do Cedente/SPE;
- (3) Coobrigação da Cedente/SPE no pagamento das parcelas dos CRI;
- (4) Fiança da construtora;
- (5) Fundo de Despesas;
- (6) Fundo de Reserva de **5,00%** do saldo devedor.



### Movimentações

#### CRI Pinheiros (21F0930064):

Foi iniciada uma posição de **R\$ 503.462,96**, na série **subordinada** do CRI Pinheiros, com remuneração de **IPCA+14,00%a.a.**

Operação de antecipação de recebíveis lastreada nos contratos de compra e venda do condomínio fechado Parqville Pinheiros, localizado em Aparecida de Goiânia - GO, região metropolitana de Goiânia.

São **416 lotes** de **300 a 691m<sup>2</sup>**, **99,04%** vendido, carteira da operação tem valor nominal é de **R\$ 28.428.684,68**, a valor presente na taxa da operação é de **R\$ 18.239.187,26** e tem **1,17%** de inadimplência. Entregue em 2019, o empreendimento inclui piscina coberta, estação de ginástica, área verde preservada, quadra esportiva e academia.

#### Garantias:

- (1) Cessão Fiduciária de **62,00%** dos Direitos Creditórios;
- (2) Alienação Fiduciária de **71,44%** das Quotas da SPE;
- (3) Coobrigação da Cedente/SPE no pagamento das parcelas dos CRI;
- (4) Fiança da Loteadora;
- (5) Fundo de Reserva de **4,00%** do Saldo Devedor;

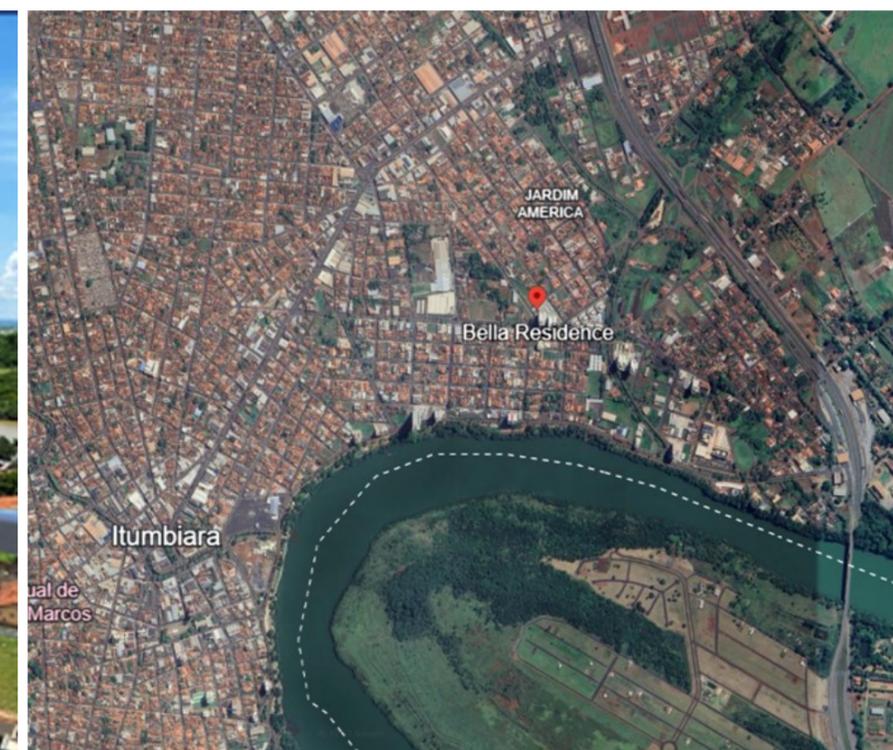


### Monitoramento das Operações

#### **CCI Eve Bella (18L01388404):**

O processo de dação das unidades dos empreendimentos Bella Residence e Belvedere segue em fase final. Foi concluída em novembro de 2023 a escritura de dação e o próximo passo será o registro junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis.

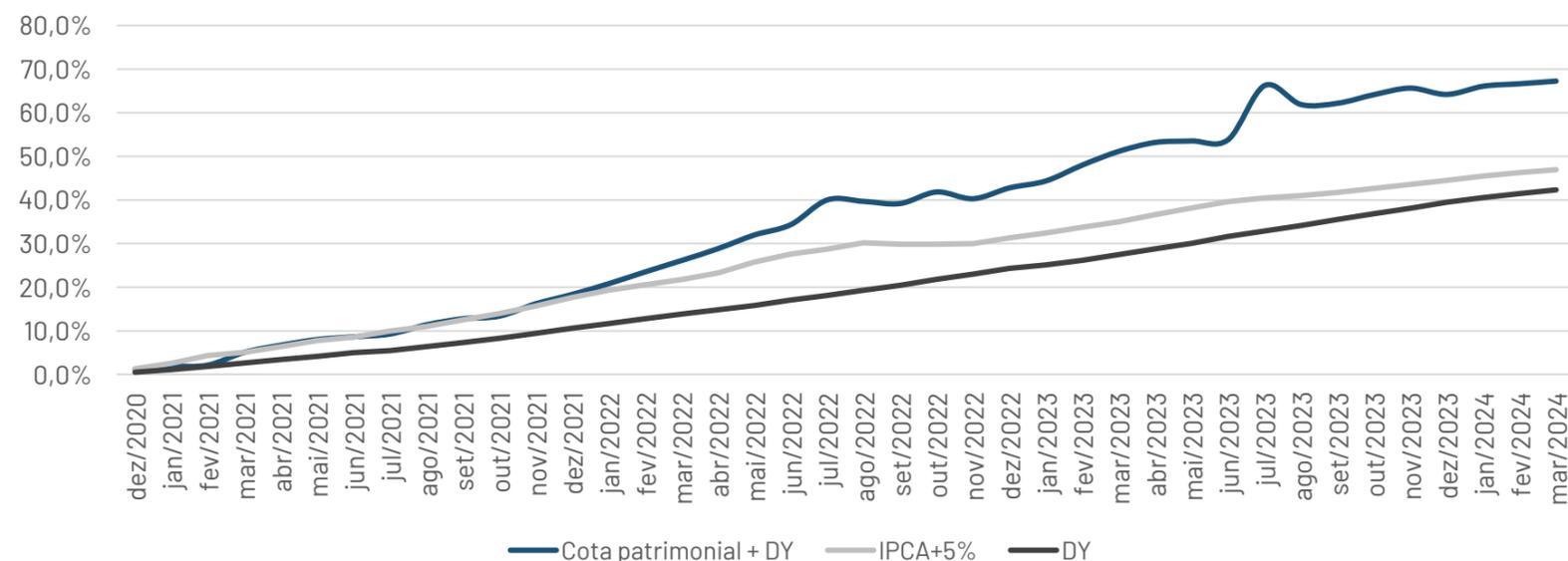
A Domi Inteligência Imobiliária foi contratada como coordenadora comercial pelo Fundo. A empresa tem executivos com experiência na comercialização de imóveis e será responsável pela coordenação de equipes de venda, ações de marketing e relacionamento com parceiros e corretores na cidade. Durante o processo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



Empreendimento Bella Residence – Visita Técnica DOMI

	<b>Abr. 2023</b>	<b>Mai. 2023</b>	<b>Jun. 2023</b>	<b>Jul. 2023</b>	<b>Ago. 2023</b>	<b>Set. 2023</b>	<b>Out. 2023</b>	<b>Nov. 2023</b>	<b>Dez. 2023</b>	<b>Jan. 2024</b>	<b>Fev. 2024</b>	<b>Mar. 2024</b>
<b>Receitas</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>329.347,62</b>	<b>801.924,59</b>	<b>444.230,54</b>	<b>380.314,66</b>	<b>373.207,51</b>
CRIs - Juros	418.941,36	392.109,82	332.924,74	365.656,36	249.958,94	244.747,18	238.643,87	216.842,31	318.799,21	237.239,31	245.425,33	261.122,73
CRIs - Amort.	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	538.833,18	374.923,90	387.644,39	278.799,00
Receita Financeira	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	426.465,76	152.082,37	39.262,80	10.248,74
Correção Monetária	-	-	254.711,27	214.445,48	968,68	21.615,40	46.605,04	54.566,53	56.659,62	54.908,87	95.626,53	101.836,04
<b>Despesas</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>	<b>-599.410,14</b>	<b>-66.536,61</b>	<b>-68.886,71</b>	<b>-67.827,32</b>
Taxa de Administração	-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	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18
Taxa de Gestão	-46.695,37	-33.564,20	-44.916,39	-41.276,16	-45.287,41	-43.144,78	-43.415,09	-42.817,67	-42.799,10	-41.050,76	-41.256,91	-41.240,91
Taxa de Escrituração	-2.547,40	-2.551,60	-2.559,97	-2.518,03	-2.512,40	-2.512,40	-2.512,40	-4.000,00	-3.999,99	-2.509,61	-2.526,40	-2.518,01
Taxa de Performance	-	-	-	-267.534,37	-	-	-	-	-511.622,74	-	-	-
Outras Despesas	-1.750,89	-14.370,32	-43.398,83	-14.450,18	-11.461,82	-1.791,05	-32.099,39	-2.068,91	-25.988,31	-7.283,06	-9.410,22	-8.375,22
<b>Resultado Líquido - Caixa</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>	<b>202.514,45</b>	<b>377.693,93</b>	<b>311.427,95</b>	<b>305.380,19</b>
Caixa Distribuído	-481.215,28	-421.063,37	-592.264,96	-462.706,96	-471.961,14	-490.469,42	-471.961,14	-462.707,00	-470.040,62	-377.693,93	-311.427,95	-305.380,19
<b>Cota Patrimonial</b>	118,92	118,01	116,89	125,08	120,65	119,66	119,95	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64
<b>Cota Mercado</b>	99,39	91,86	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33
P/VPA	0,84	0,78	0,91	0,85	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	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	1,04	0,91	1,28	1,00	1,02	1,06	1,02	1,00	1,02	0,82	0,67	0,66

## 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\$)	104,39	100,00	99,95	99,39	91,86	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01	105,09	-	-	-
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%	0,08%	1,06%	1,06%	1,29%
0 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	117,73	-	-	-
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%	-1,83%	2,52%	2,52%	29,58%
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	1,02	11,88	11,88	35,45
DY mensal	0,63%	0,85%	1,03%	1,05%	0,99%	1,21%	0,94%	0,96%	1,01%	0,96%	0,95%	0,97%	12,18%	12,18%	39,46%
Cota de Mercado (R\$)	105,00	104,95	103,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,67%	3,38%	-0,40%
0 Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,20%	-0,91%	29,31%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,15	11,50	37,60
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,07%	11,48%	42,34%

Taxa Média

IPCA + 11,76% a.a.

Duration Média

1,40 anos

LTV Médio

60,51%

CRIs (% do PL)

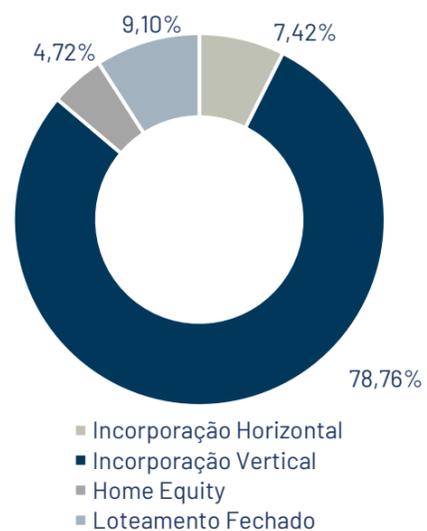
77,38%

Outros Ativos (% do PL)

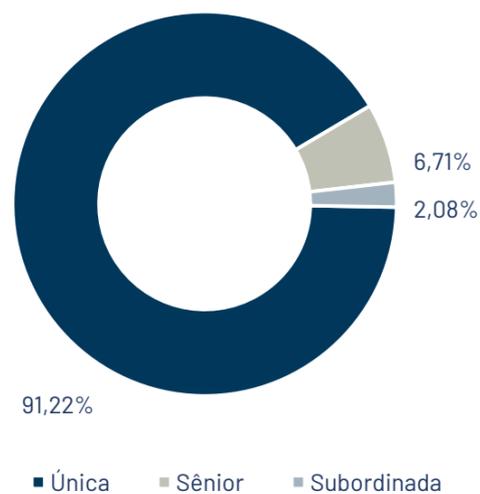
22,62%

Ativos	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CCI Eve Bella	Única	Leads	11,00%	IPCA	dez-26	32,31%	17.588.764,19	1,08	67,80%	100,00%	79,17%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,60%	5.222.795,14	0,76	69,85%	82,60%	82,76%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	9,40%	5.114.900,44	1,31	52,69%	100,00%	10,53%
CRI Buena Vista	Única	Virgo	12,68%	IPCA	abr-27	5,74%	3.125.294,47	0,31	52,10%	98,27%	81,03%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,90%	2.122.313,92	3,31	73,49%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,65%	1.988.802,69	3,58	25,16%	-	-
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	6,41%	3.490.309,81	2,15	50,95%	52,30%	80,60%
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	3,23%	1.757.163,15	0,38	54,07%	100,00%	92,50%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,54%	836.039,50	3,46	34,88%	100,00%	89,55%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	0,92%	503.463,85	3,45	67,67%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,68%	371.116,14	3,32	45,28%	100,00%	89,55%

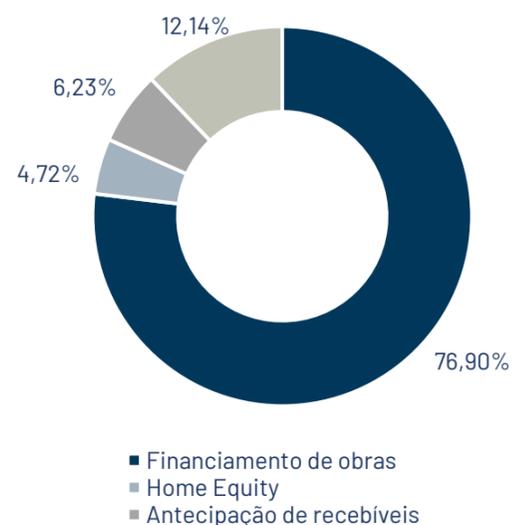
### Segmento



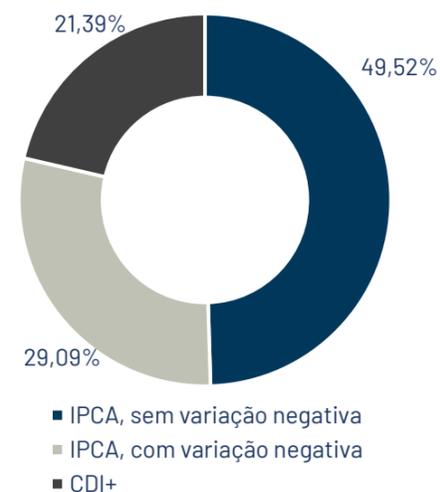
### Classe



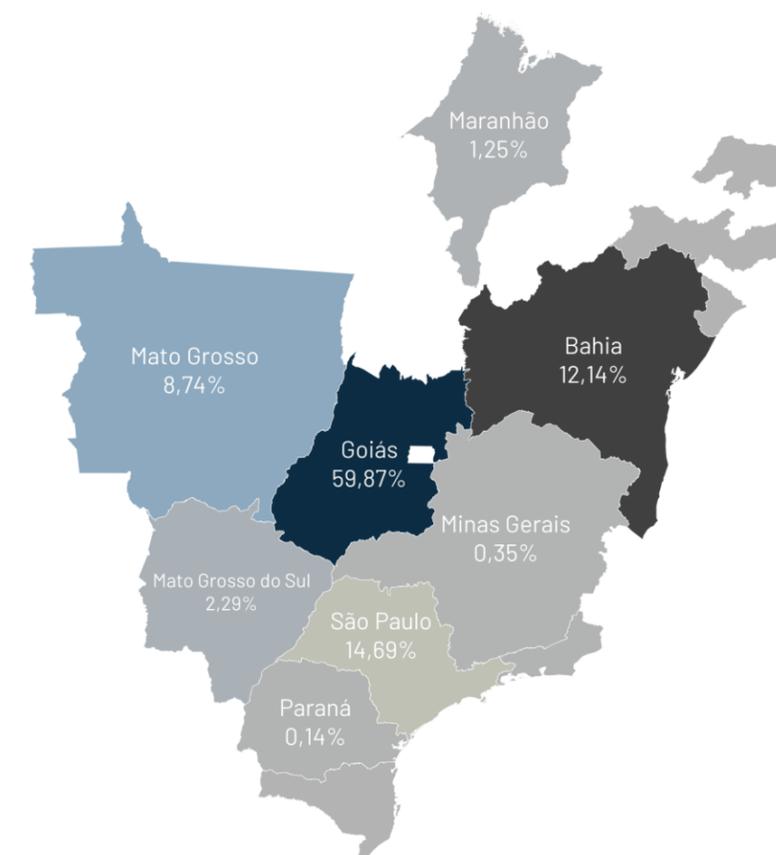
### Finalidade da Operação



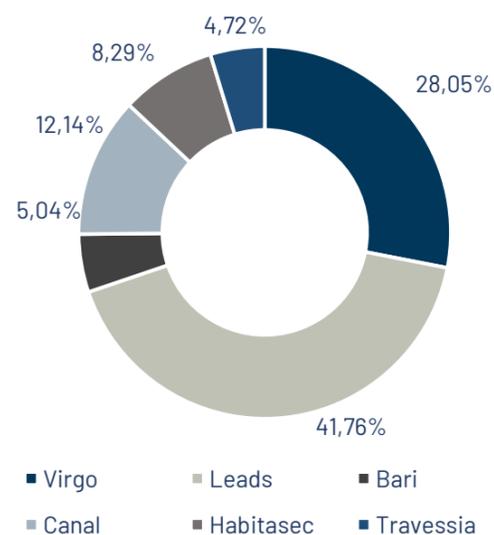
### Indexador



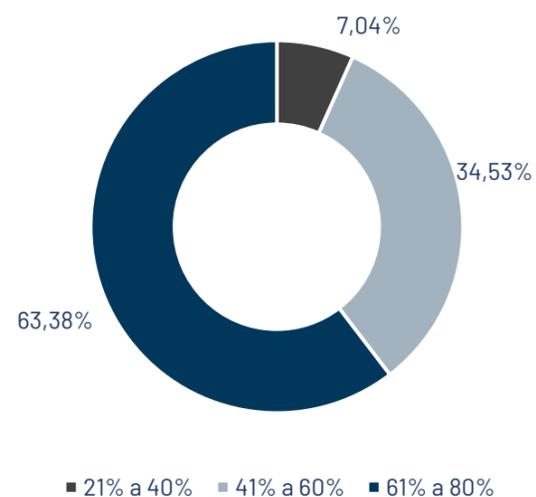
### Concentração por Estado\*\*



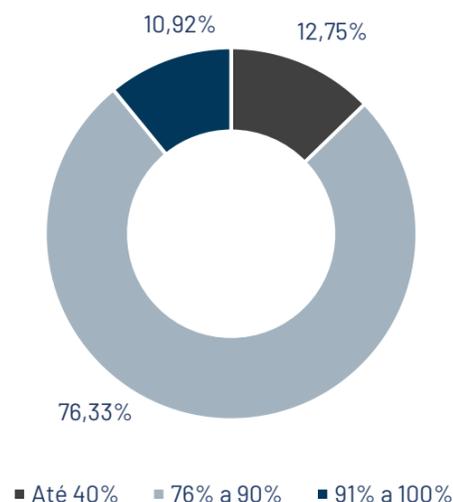
### Securitizadora



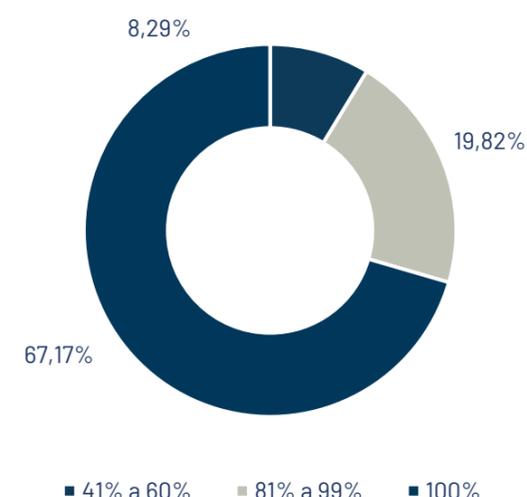
### LTV



### % 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>
<i>Operação 1</i>	Loteamento Fechado	Estruturação	Habitasec	Sênior	GO	IPCA + 10,00%	R\$ 14.000.000,00	R\$ 1.440.000,00	Abr/24
<i>Operação 1</i>	Loteamento Fechado	Estruturação	Habitasec	Subordinada	GO	IPCA + 13,00%	R\$ 14.000.000,00	R\$ 360.000,00	Abr/24
CRI Moov	Incorporação Vertical	Em operação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000,00	R\$ 600.000,00	Abr/24
CRI Yes Jundiaí 2	Incorporação Vertical	Em operação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 26.500.000,00	R\$ 1.000.000,00	Abr/24
CRI Moov	Incorporação Vertical	Em operação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000,00	R\$ 450.000,00	Mai/24
<i>Operação 2</i>	Loteamento Aberto	Estruturação	Habitasec	Única	GO	IPCA + 12,01%	R\$ 25.000.000,00	R\$ 1.500.000,00	Jun/24



### CCI Eve Bella

-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** \*IPCA + 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

-  **Localizações:** Bauru-SP/Dourados-MS
-  **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 Obras
  - Fundo de Reserva de 5%

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário

 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

-  **Localização:** Cuiabá - MT
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única; 2 Séries
-  **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 Custos Ordinários;
  - Fundo de Obras
  - Fundo de Reserva de 5%

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário

 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 +11,00% a.a.

 **Remun. Subordinada:** \*IPCA +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 + 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 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 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](#)

### CRI Florata

**Localização:** Sto Antônio de Goiás-GO

**Segmento:** Loteamento Fechado

**Classe:** Única

**Remuneração:** IPCA + 11,00% a.a.

**Lastro:** CCI

**Garantias:**

- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva

Operação estruturada para antecipação de recebíveis do condomínio horizontal Florata, localizado em Santo Antônio de Goiás/GO. Caracterizado como Condomínio Florestal, é composto por 167 unidades onde 163 são participantes da operação.

Local: [Florata Condomínio Florestal](#)

Empreendedor: [Biapó](#)



### CRI Pinheiros

 **Localização:** Aparecida de Goiânia - GO

 **Segmento:** Loteamento Fechado

 **Classe:** Sênior e Subordinada

 **Remun. Sub:** \*IPCA + 14,00% a.a.

 **Lastro:** CCI

 **Garantias:**

- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Reserva

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

 Operação estruturada para antecipação de recebíveis do condomínio horizontal Parqville Pinheiros, localizado em Aparecida de Goiânia/GO.

 Local: [Parqville Pinheiros](#)

 Empreendedor: [CINQDI](#)

- ❑ **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