

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Abril 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 + 5% a.a.

Patrimônio Líquido*: R\$ 54.245.414,28

Cota Patrimonial*: R\$ 117,23

Cota de Mercado*: R\$ 100,97

Número de Cotistas*: 373

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 de inflação para o mês de abril deram algum “respiro” ao mercado, assim como em março, dado o qualitativo menos desfavorável do que no início deste ano. Entretanto, a tônica permanece sendo os preços subjacentes de serviços, que sugerem letargia no processo de desinflação na parte mais sensível à demanda.

Outro risco adicional para a inflação, mas potencialmente de curto prazo, pode ser a alta nos preços de alguns alimentos in natura em razão das fortes enchentes no Rio Grande do Sul, pelos problemas na colheita da parte final das safras e no escoamento da produção.

Embora o Fed não considere novas altas de juros (algo que não estava em nosso cenário), o front geopolítico e as incertezas sobre a política monetária global pesam sobre o Banco Central. Ainda, a questão fiscal se deteriorou com a decisão do governo de alterar a meta fiscal.

Assim, a autoridade monetária retirou o *guidance* para os juros e reduziu o ritmo de redução, para 25 bps. Estes fatores que vêm limitando cada vez mais o espaço para cortes e o mercado não olhará apenas as próximas decisões, mas também o grau de dissensão entre os membros.

As concessões de crédito imobiliário seguem em gradual queda nos últimos meses, ao passo que as taxas dos financiamentos continuam altas (cerca de 10,4% a.a. em março/2024, último dado disponível) e podem cair menos ainda se o cenário para os juros continuar nebuloso. As retiradas líquidas de recursos da poupança foram menores do que em 2023 e podem indicar um comportamento mais positivo para 2024.

Resultados

Os dividendos do mês foram de aproximadamente R\$ 1,00/cota, equivalente a um *dividend yield* (DY) anualizado de 11,88%, isentos de imposto de renda*.

O resultado do fundo neste período deve-se à convergência de diversos fatores favoráveis que possibilitaram uma distribuição de dividendos mais próxima do objetivo do fundo, dentre eles a variação do IPCA de fevereiro/24, que influenciou positivamente o fluxo de PMTs dos CRI no mês de abril. Realizamos também a venda com lucro de ativos no mercado secundário que contribuiu para o resultado de distribuição. Abaixo movimentações realizadas no mês em questão:

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação
CRI Buena Vista	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 3.161.925,32	Venda
CRI Yes Jundiaí 2	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 1.921.417,68	Venda
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 810.258,30	Compra
CRI Yes Jundiaí 2	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 537.834,27	Compra
CRI Pinheiros	Subordinada	IPCA + 14,00%	(+) R\$ 1.002.864,13	Compra
CRI Quaresmeira	Senior	IPCA + 11,00%	(+) R\$ 596.297,19	Compra

As movimentações geraram um aumento na *duration* média do Fundo, de 1,30 para 1,57 anos. Houve redução na taxa média da carteira, em torno de 11,72% a.a. + IPCA ante a uma taxa de 11,76% a.a. + IPCA.

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.

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 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.



Empreendimento Bella Residence – Visita Técnica DOMI

Monitoramento das Operações

CRI Franzolin (20K0713315)

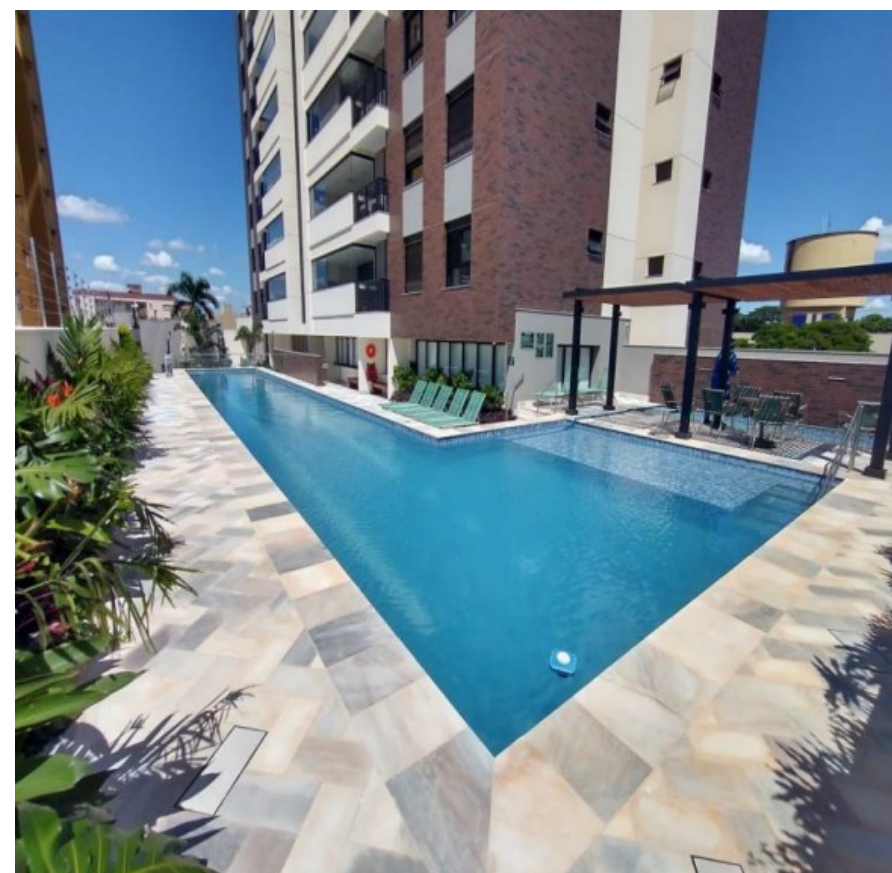
A operação de financiamento de obra para os empreendimentos Ethos em Dourados/MS e Thropos em Bauru/SP, realizada pela incorporadora e construtora Franzolin, alcançou êxito total. Ambos os empreendimentos foram concluídos e entregues no primeiro semestre de 2023, e atualmente registram uma taxa de vendas combinada de 92,5%, representando sucesso tanto na conclusão das obras quanto na comercialização das unidades.

Foi assinada no dia 02/04 a terceira Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("AGT") na operação. Deliberando sobre:

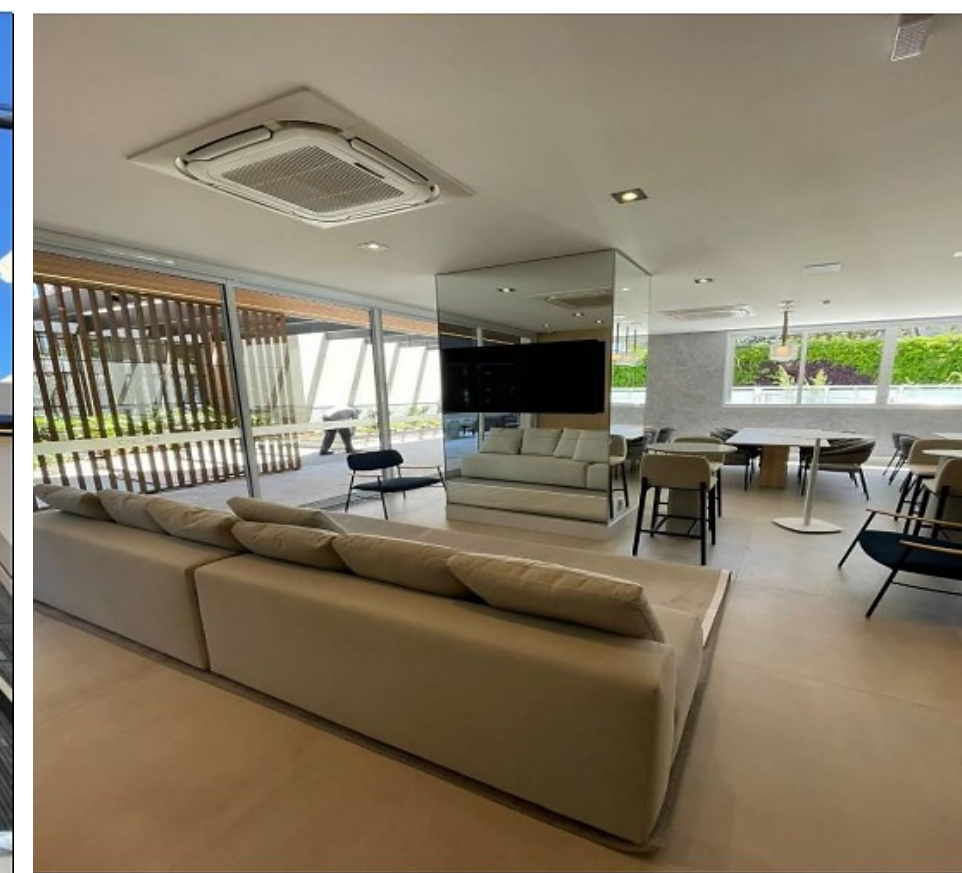
- Ampliação do período de validação para o recebimento de direitos creditórios, utilizados para o pagamento de despesas, juros e amortizações. é uma medida que visa otimizar a eficiência operacional. Com esta revisão, o intervalo de validação será encerrado no dia 10 do mesmo mês de pagamento, reduzindo significativamente o tempo em que os recursos permaneceriam inativos na conta e, conseqüentemente, acelerando a amortização e quitação da operação.
- Extensão, por 30 dias, do prazo para o cumprimento da obrigação de destinação de recursos, relacionados ao último semestre das obras, podendo ser prorrogado por mais 30 dias.
- Autorização para a contratação de vistoria do estoque das unidades não comercializadas e disponíveis do empreendimento Ethos, localizado na cidade de Dourados - MS.



Ethos Hall, Dourados-MS

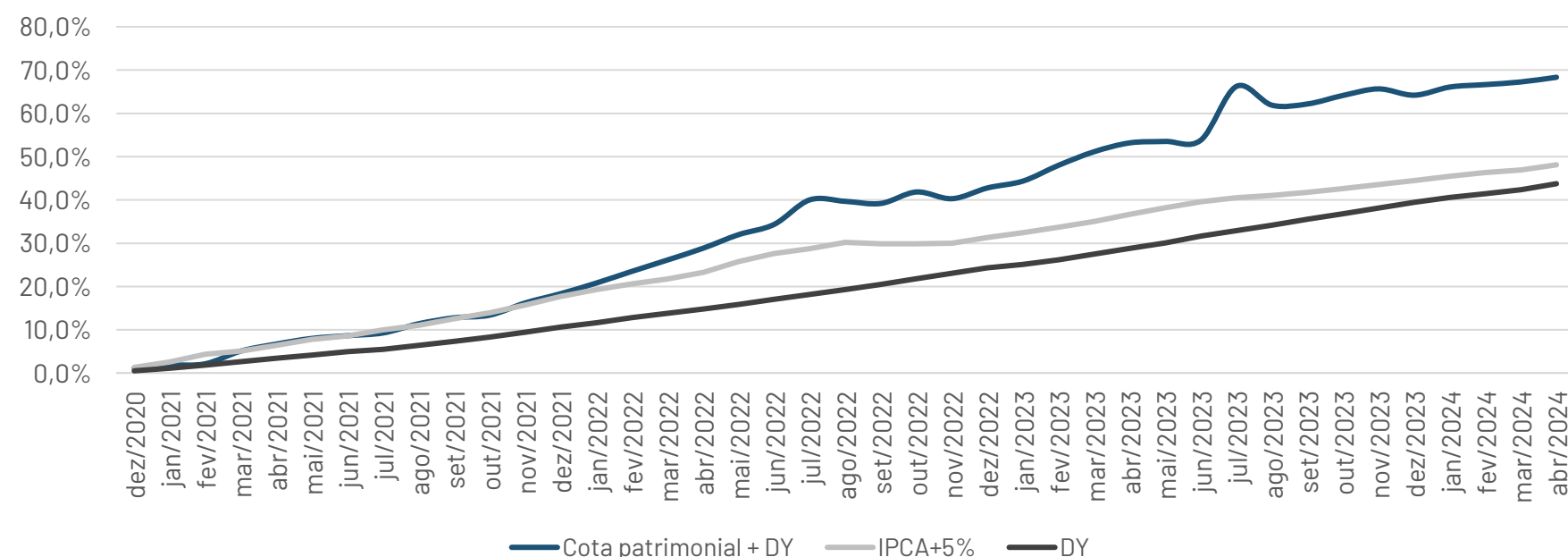


Thropos, Bauru-SP

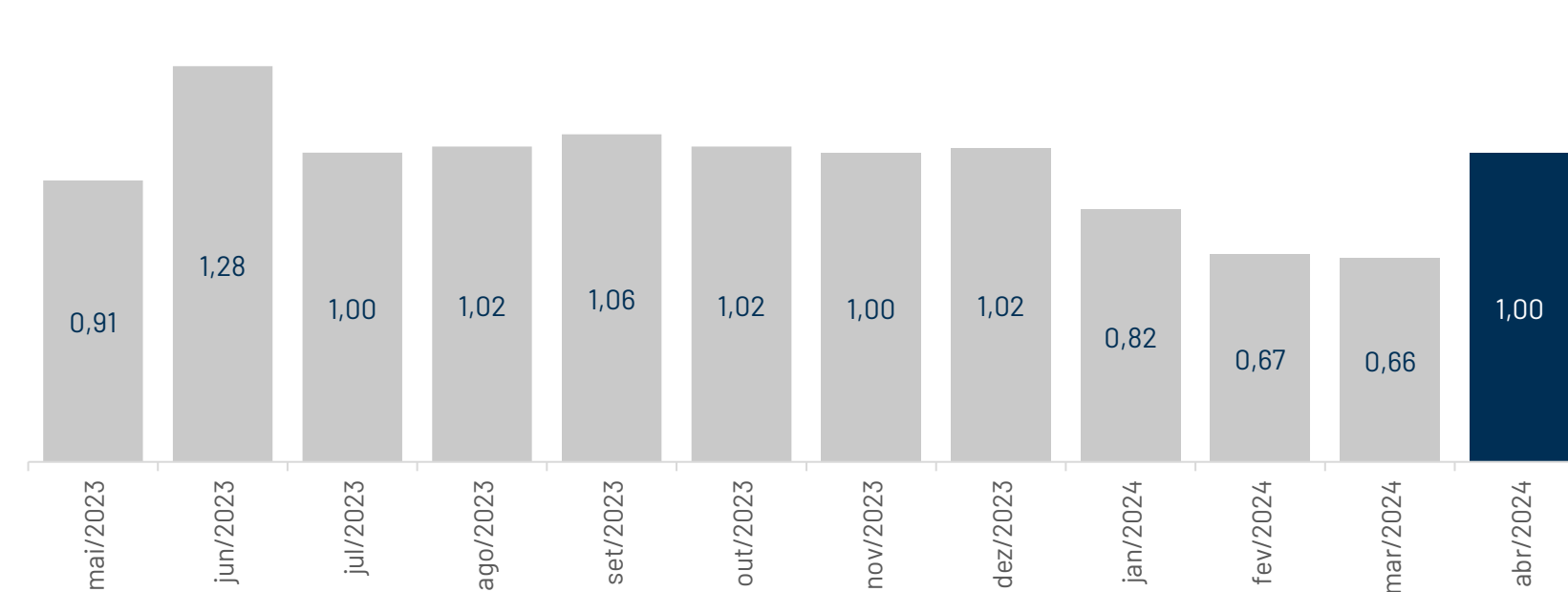


	Mai. 2023	Jun. 2023	Jul. 2023	Ago. 2023	Set. 2023	Out. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024
Receitas	415.604,93	697.065,88	1.597.369,01	310.915,04	324.410,38	699.691,69	329.347,62	801.924,59	444.230,54	380.314,66	373.207,51	646.464,33
CRIs - Juros	392.109,82	332.924,74	365.656,36	249.958,94	244.747,18	238.643,87	216.842,31	318.799,21	237.239,31	245.425,33	261.122,73	226.018,39
CRIs - Amort.	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	122.276,33
Receita Financeira	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	286.259,76
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	134.186,17
Despesas	-65.486,12	-105.875,19	-340.778,74	-74.261,63	-62.448,23	-93.026,88	-63.886,58	-599.410,14	-66.536,61	-68.886,71	-67.827,32	-78.654,82
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	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18
Taxa de Gestão	-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	-45.360,19
Taxa de Escrituração	-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	-2.522,20
Taxa de Performance	-	-	-267.534,37	-	-	-	-	-511.622,74	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-15.079,25
Resultado Líquido - Caixa	350.118,81	591.190,69	1.256.590,27	236.653,41	261.962,15	606.664,81	265.461,04	202.514,45	377.693,93	311.427,95	305.380,19	567.809,51
Caixa Distribuído	-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	-462.706,96
Cota Patrimonial	118,01	116,89	125,08	120,65	119,66	119,95	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64	117,23
Cota Mercado	91,86	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33	100,97
P/VPA	0,78	0,91	0,85	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,88	0,86
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	0,91	1,28	1,00	1,02	1,06	1,02	1,00	1,02	0,82	0,67	0,66	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\$)	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	100,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,92%	1,59%	-2,68%
0 Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,55%	-1,54%	28,87%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,15	11,46	38,60
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	-	-	-	-	-	-	-	-	3,08%	11,36%	43,75%

Taxa Média

IPCA + 11,72% a.a.

Duration Média

1,57 anos

LTV Médio

60,36%

CRIs (% do PL)

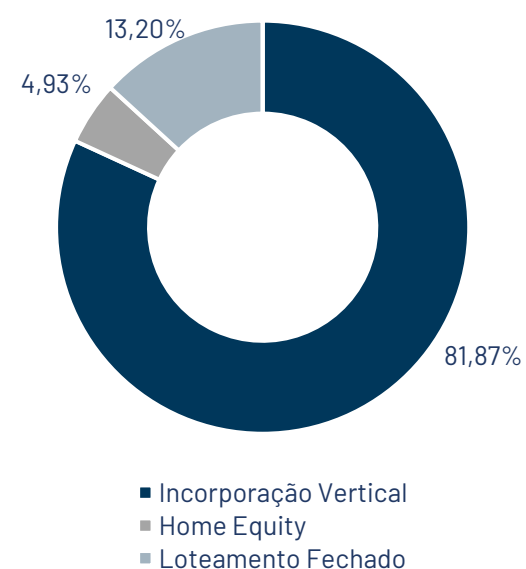
72,96%

Outros Ativos (% do PL)

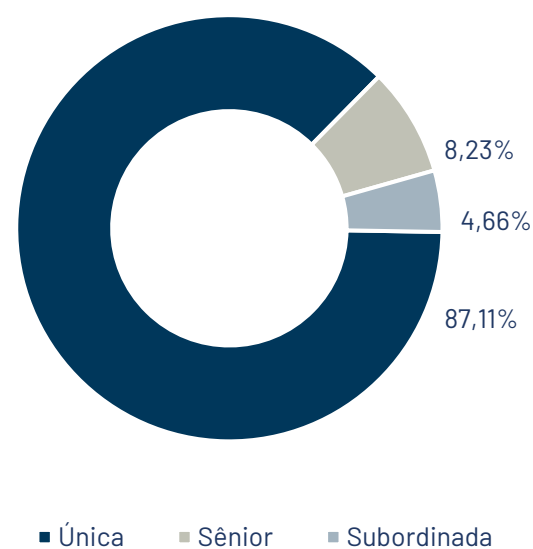
27,04%

Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CCI Eve Bella	Única	Leads	11,00%	IPCA	dez-26	32,42%	17.588.764,19	1,08	67,80%	100,00%	79,17%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	9,26%	5.022.339,30	1,25	49,34%	100,00%	10,53%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	7,73%	4.192.466,40	2,07	50,27%	57,70%	74,63%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	7,08%	3.839.937,46	0,68	69,41%	83,90%	81,90%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,82%	2.073.217,23	3,30	78,51%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,60%	1.950.825,14	3,58	25,01%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	3,24%	1.757.874,08	0,44	52,33%	100,00%	92,50%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,73%	1.481.485,72	3,43	70,45%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	2,41%	1.307.736,91	3,48	35,54%	100,00%	89,55%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,67%	363.117,01	3,36	46,12%	100,00%	89,55%

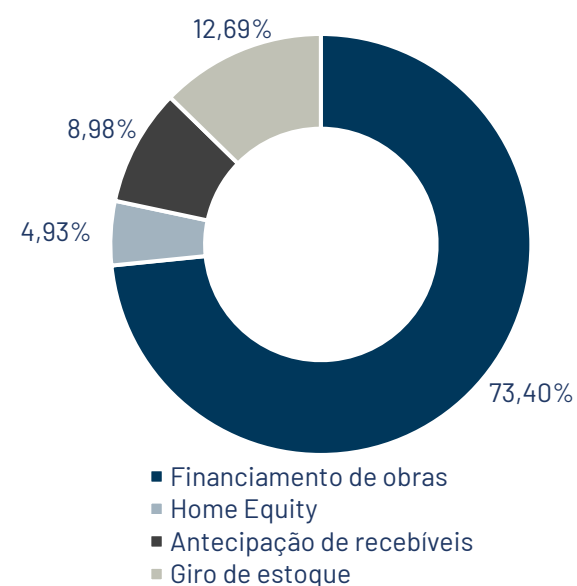
Segmento



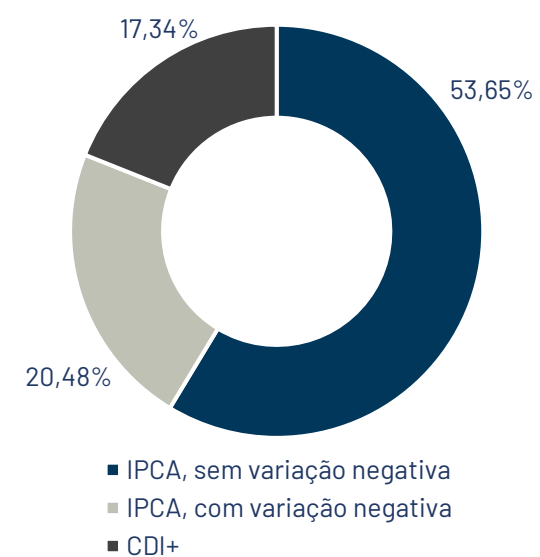
Classe



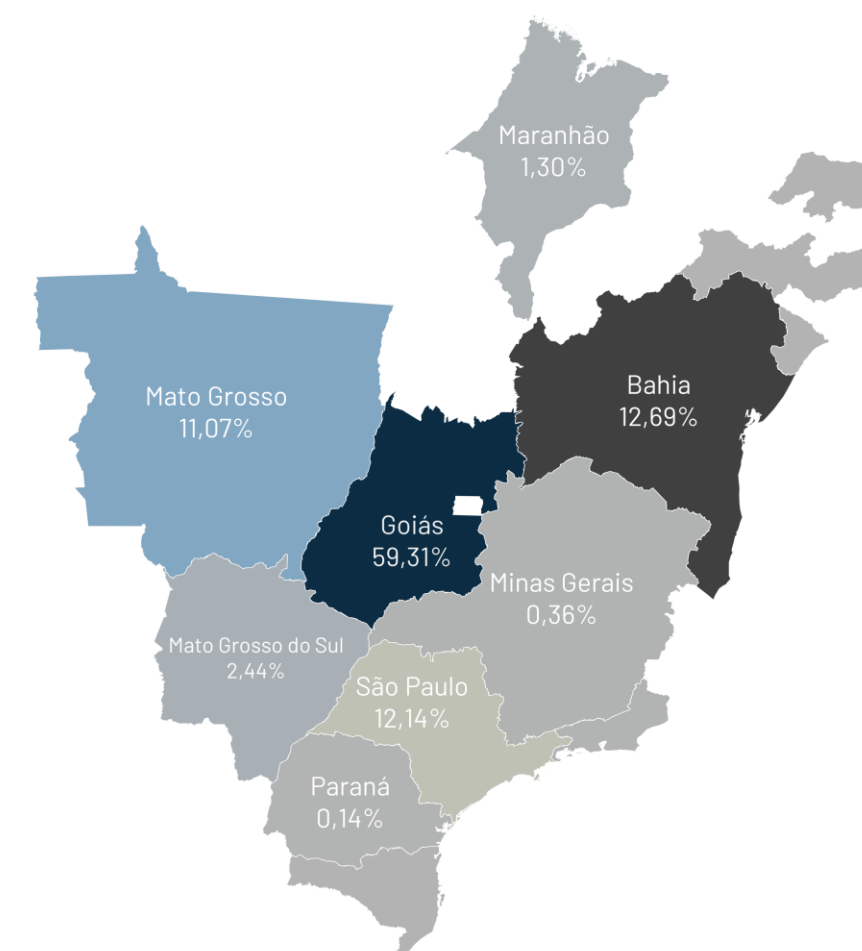
Finalidade da Operação



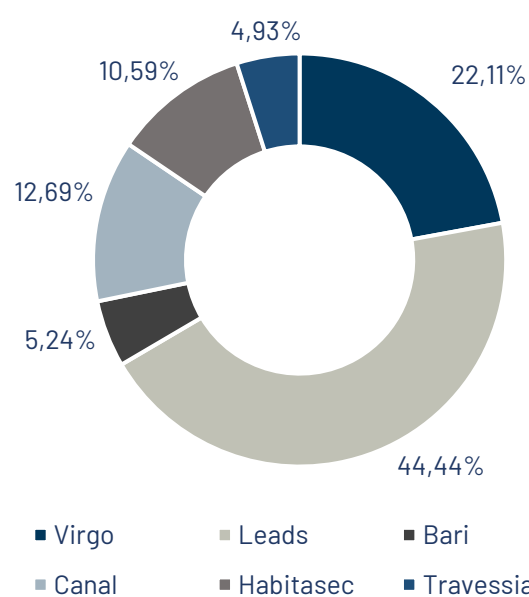
Indexador



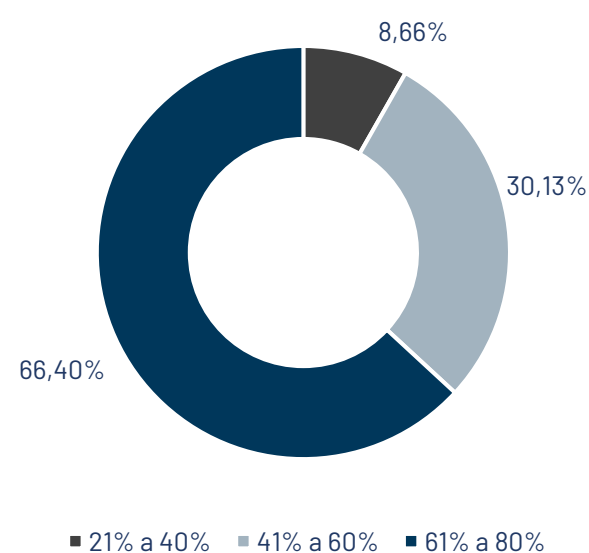
Concentração por Estado**



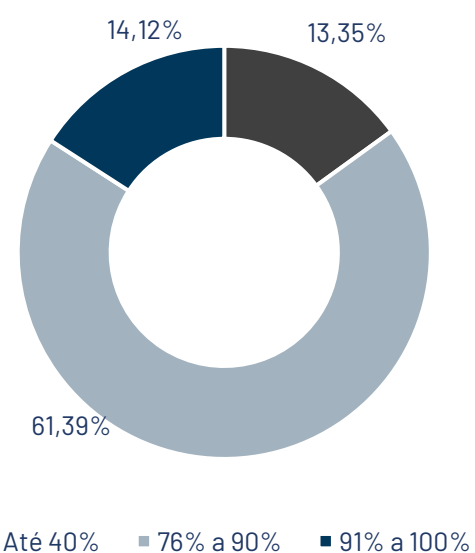
Securizadora



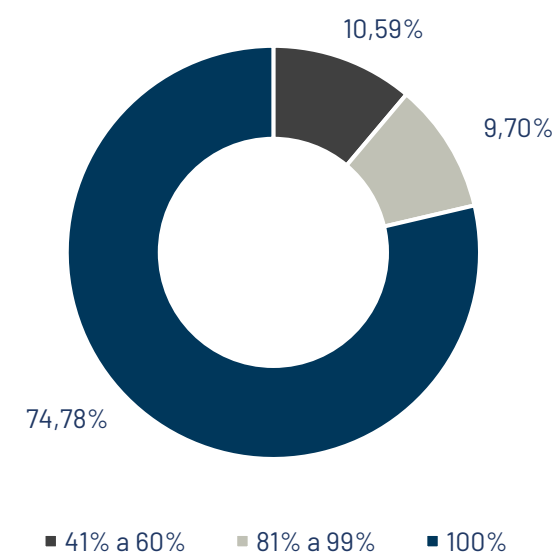
LTV



% Vendido








% Obra Executada





Operação	Segmento	Status da Operação	Emissor	Classe	Estado da Operação	Remuneração (a.a)	Valor de Emissão	Valor de Alocação	Estimativa de Liquidação
CRI Moov	Incorporação Vertical	Em operação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000,00	R\$ 600.000,00	Mai/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	Mai/24
CRI Moov	Incorporação Vertical	Em operação	Habitasec	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 17.150.000,00	R\$ 450.000,00	Jun/24
<i>Operação U</i>	Incorporação Horizontal	Estruturação	A definir	Única	GO	IPCA + 11,50%	R\$ 50.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	Jun/24
<i>Operação M</i>	Loteamento Aberto	Estruturação	Habitasec	Única	GO	IPCA + 12,01%	R\$ 25.000.000,00	R\$ 3.500.000,00	Jul/24



CCI Eve Bella

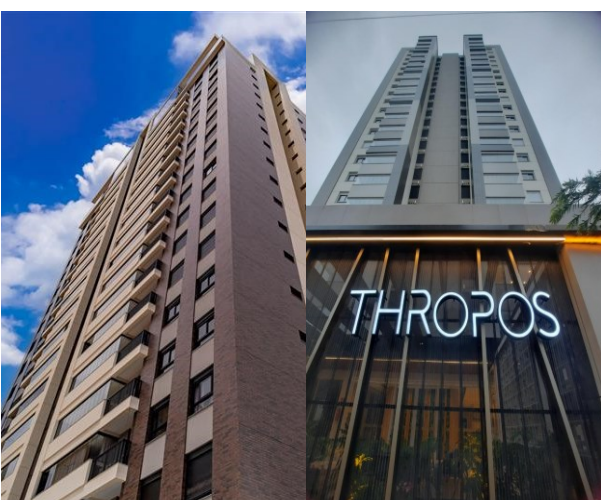
-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** *IPCA + 11,00% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **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 88,03m², localizada em Bauru-SP; e
 2. Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades de 126 a 238m².


 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 64m².






 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 165m² 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 m².


-  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

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

 @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, spanning 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