

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Maio 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\$ 54.028.108,26

Cota Patrimonial*: R\$ 116,76

Cota de Mercado*: R\$ 97,00

Número de Cotistas*: 379

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 ativos imobiliários, sobretudo via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs); cotas de Fundos de Investimento Imobiliários, em direitos creditórios ou participações; compra, venda e exploração de imóveis; e quaisquer outros valores mobiliários permitidos a FII's

Cenário Econômico

A forte reprecificação de mercado sobre o início e intensidade do ciclo de cortes de juros pelo *FED* e a geopolítica se uniram a uma sequência de fatores domésticos que deterioraram o cenário prospectivo e pesaram sobre as expectativas de inflação. Em todo o mês de maio, a mediana para 2025 subiu mais de 12 bps, acompanhado de uma alta de 13 bps em abril.

A inflação voltou a mostrar na margem um qualitativo mais benigno nas últimas leituras, destoando das surpresas negativas durante o 1T2024, embora este seja um processo não linear. A inflação (IPCA) variou 0,46% em maio, acima da mediana das expectativas, 0,42%.

Restam grandes incertezas quanto ao impacto da dinâmica no mercado de trabalho, que continua apertado; a taxa de desemprego voltou a cair na série com ajuste sazonal em abril e a massa de rendimentos renovou recorde. Ainda, vale observar o tamanho do efeito residual das enchentes no Rio Grande do Sul, em especial sobre os alimentos in natura.

De todo modo, não é a inflação corrente o “calcanhar de Aquiles” do BC, mas sim essa intensificação da desancoragem nas expectativas de longo prazo. Sobretudo, pela deterioração das metas fiscais e pelo receio do mercado de que a autoridade monetária possa ser leniente com a inflação, dada a composição dos votos do Comitê na última decisão.

Diante disso, um quadro de juros acima de 10,00% ao ano poderá se concretizar na falta de sinais incipientes de melhora durante o 2T2024. Isto dificultaria ainda mais a descompressão dos juros do crédito imobiliário, pouco elásticos ao ciclo de queda da taxa Selic.

Resultados

Os dividendos do mês foram de R\$ 1,01/cota, equivalente a um *dividend yield* (DY) anualizado de 12,49%, isentos de imposto de renda*.

O resultado do fundo neste período deve-se, em partes, as movimentações de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) que realizamos no secundário, permitindo uma maior apuração de lucro no referido mês. Abaixo as movimentações realizadas no mês em questão:

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação
CRI Vitória Tower	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 3.991.497,99	Venda
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 2.094.849,08	Venda
CRI Yes Jundiaí 2	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 1.070.538,98	Compra
CRI Vitória Tower	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 3.882.635,25	Compra
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 2.239.489,68	Compra

As movimentações geraram uma redução na *duration* média do Fundo, de 1,57 para 1,52 anos e um aumento na taxa média da carteira para 11,75% a.a. + IPCA ante a uma taxa de 11,72% 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. A assinatura da escritura de dação foi finalizada em novembro de 2023 e o próximo passo será o registro junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis para que finalize a transferência da propriedade dos imóveis para o fundo.

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

HGIC11 Comentários do Gestor

Maio/24

Monitoramento das Operações

CRI Yes Jundiaí 2 (22G0893940):

O empreendimento Yes! Ideal Living é localizado em Jundiaí – SP, com cinco torres, divididas em três etapas. As duas primeiras etapas já entregues. O CRI Yes Jundiaí II foi emitido em julho de 2022 para financiar a 3ª etapa (torres 4 e 5) e a conclusão da área comum do condomínio, com valor total de emissão de R\$ 26.500.000,00. A operação está adimplente e com os índices de garantia atendidos.

O time de gestão e monitoria da HGI Capital visitou o empreendimento no dia 14 de maio, para acompanhar o estágio atual de obras e a necessidade de intervenção.

Foi assinada no dia 22/05 a terceira Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT”) na operação. Deliberando sobre:

- Abertura de conta escrow gerenciada pelo Agente de Pagamentos, na qual ficarão os recursos do Fundo de Obras.
- Contratação de Agente de Pagamentos para pagamento direto de despesas a partir do Fundo de Obras.
- Substituição do agente de Medição a Monitori pela Plataforma Trinus Servicer LTDA na atuação como Agente de Medição e Agente de Monitoramento.
- Alteração temporária do limite máximo do LTV de 70% para 75% até 31 de julho de 2024, prazo estimado para conclusão de obras.
- Pagamento de prêmio adicional aos investidores do CRI após a entrega das obras, até o valor de R\$ 760.000,00 para compensar os riscos assumidos devido ao atraso nas obras e à necessidade de maior supervisão.

Os itens foram aprovados e objetivam garantir a entrega em prazo viável e redução de riscos imobiliários e legais do projeto.



Torre 5 Yes! – Visita Técnica HGI Capital

HGIC11 Comentários do Gestor

Maio/24

Monitoramento das Operações

CRI Moov (23E1202404, 23E1206892) :

Operação de financiamento de obras para o empreendimento Moov Smart Home localizado em Cuiabá - MT, realizado pela incorporadora Vivart.

Os índices de Garantia da operação estão enquadrados, o LTV está em 61,08% e todos os pagamentos de PMT ocorreram conforme previsto. Até o momento a evolução de obra acumulada é de 63,20% com previsão de entrega em abril de 2025 dentro do prazo contratual.

Foi assinada no dia 17/05 a primeira Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("AGT") na operação. Deliberando sobre:

- Substituição do Agente de Medição, Monitori pela Plataforma Trinus Servicer LTDA. A Trinus Servicer já atua como Servicer da operação.

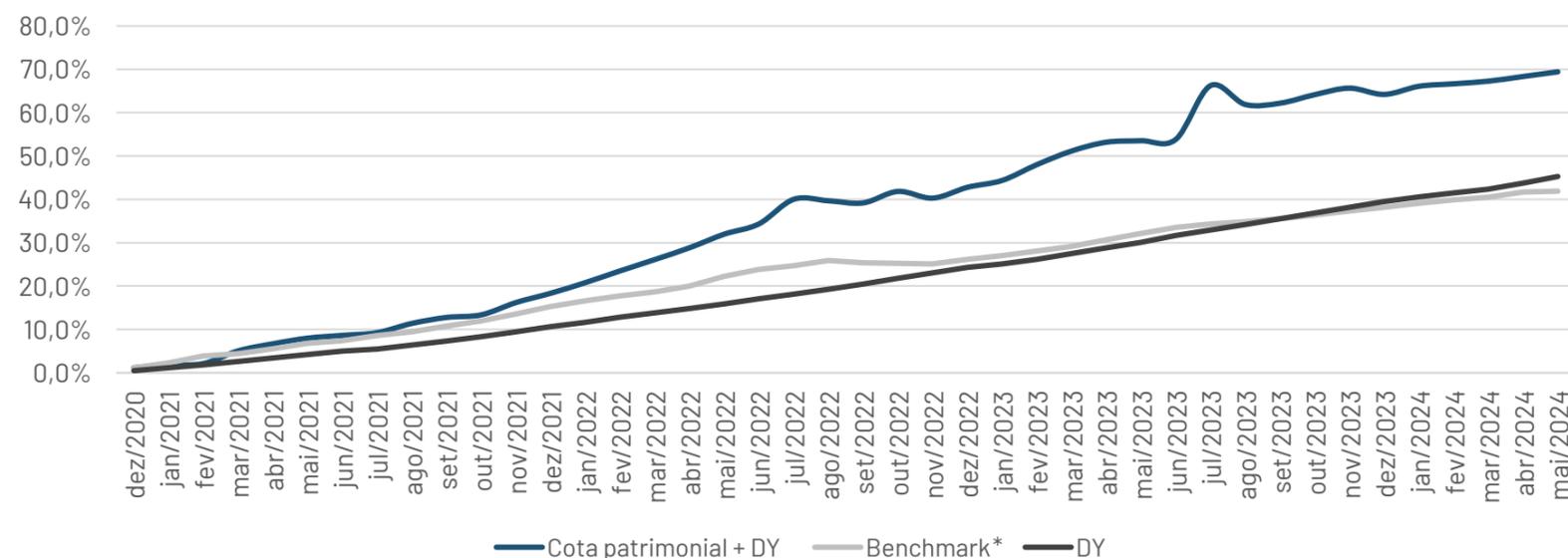


Fachada Moov - Visita Técnica do Agente de Medição

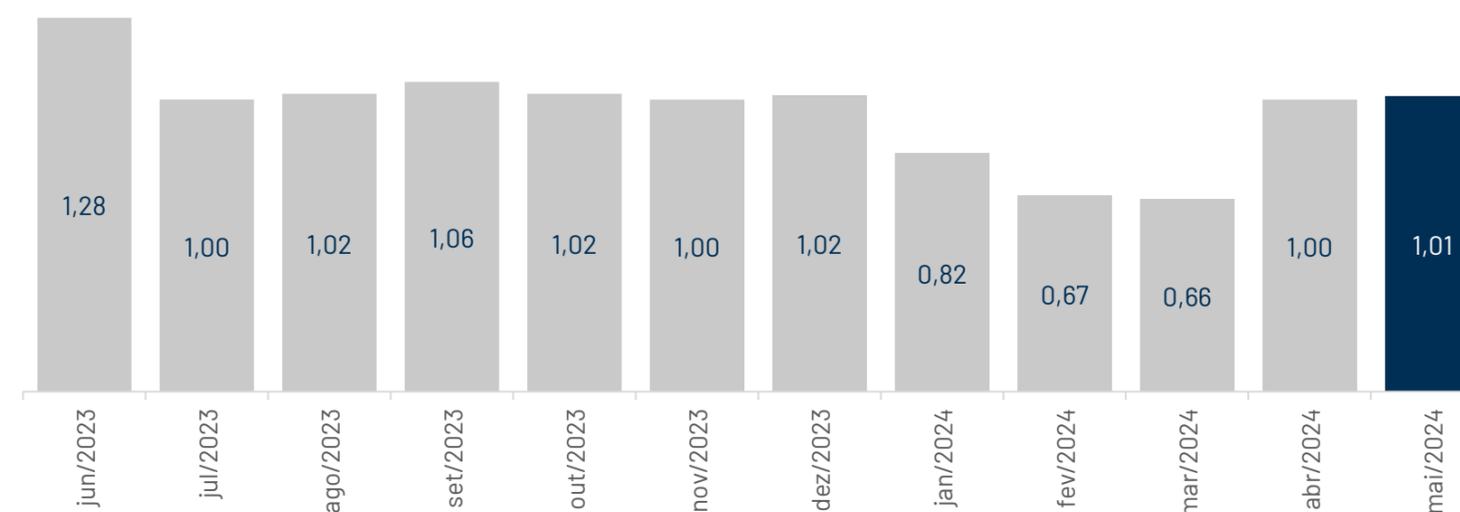


	Jun. 2023	Jul. 2023	Ago. 2023	Set. 2023	Out. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024
Receitas	697.065,88	1.597.369,01	310.915,04	324.410,38	699.691,69	329.347,62	801.924,59	444.230,54	380.314,66	373.207,51	646.464,33	671.945,44
CRIs - Juros	332.924,74	365.656,36	249.958,94	244.747,18	238.643,87	216.842,31	318.799,21	237.239,31	245.425,33	261.122,73	226.018,39	155.235,84
CRIs - Amort.	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	152.492,27
Receita Financeira	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	436.368,67
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	80.340,93
Despesas	-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	-112.296,98
Taxa de Administração	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18
Taxa de Gestão	-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	-45.204,51
Taxa de Escrituração	-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	-2.532,00
Taxa de Performance	-	-267.534,37	-	-	-	-	-511.622,74	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-48.867,29
Resultado Líquido - Caixa	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	559.648,46
Caixa Distribuído	-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	-467.334,03
Cota Patrimonial	116,89	125,08	120,65	119,66	119,95	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64	117,23	116,76
Cota Mercado	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00
P/VPA	0,91	0,85	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,88	0,86	0,83
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	1,28	1,00	1,02	1,06	1,02	1,00	1,02	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01

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	97,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-3,93%	-	-	-	-	-	-	-	-7,70%	5,60%	-6,50%
0 Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-	-	-	-	-	-	-	-0,95%	-1,18%	28,35%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	-	-	-	-	-	-	-	4,16	11,56	39,61
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	-	-	-	-	-	-	-	4,16%	11,37%	45,25%

Taxa Média

IPCA + 11,75% a.a.

Duration Média

1,52 anos

LTV Médio

61,76%

CRIs (% do PL)

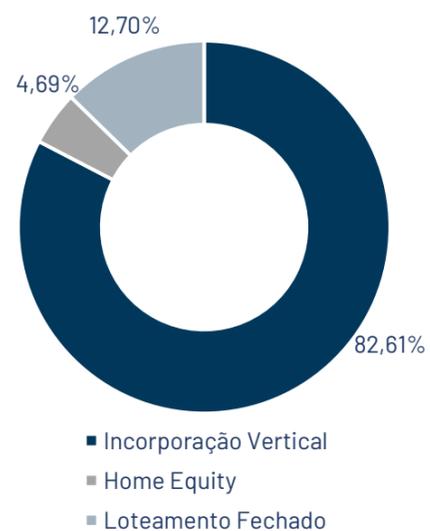
75,21%

Outros Ativos (% do PL)

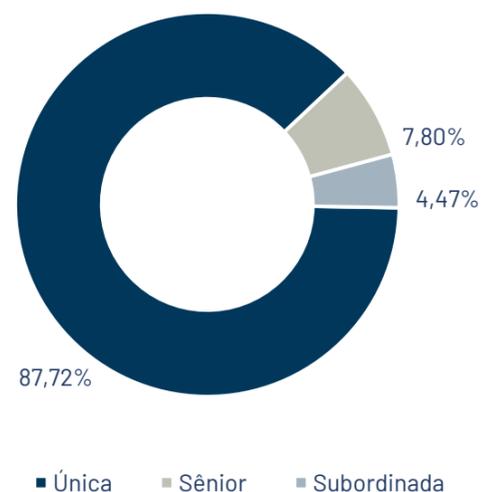
24,79%

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	32,55%	17.588.764,19	1,08	67,80%	100,00%	79,17%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez/27	9,15%	4.941.653,55	1,17	49,37%	100,00%	10,53%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun/27	9,08%	4.906.638,51	0,61	69,90%	85,00%	81,90%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr/28	8,06%	4.356.521,26	1,97	61,08%	63,20%	76,12%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out/31	3,85%	2.078.896,81	3,22	76,79%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun/33	3,53%	1.906.315,96	3,57	24,91%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov/25	3,28%	1.772.354,23	0,45	52,60%	100,00%	92,50%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan/33	2,71%	1.464.339,59	3,7	69,64%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan/32	2,34%	1.263.816,92	3,45	35,79%	100,00%	87,42%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan/32	0,65%	353.244,43	3,33	46,49%	100,00%	87,42%

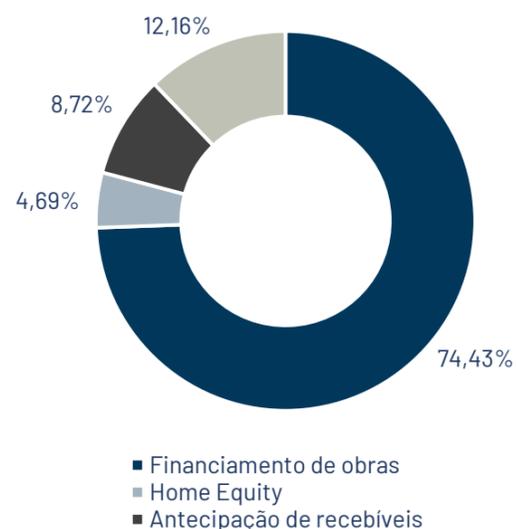
Segmento



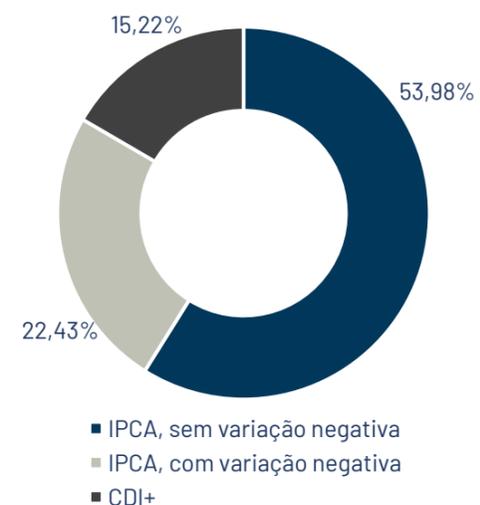
Classe



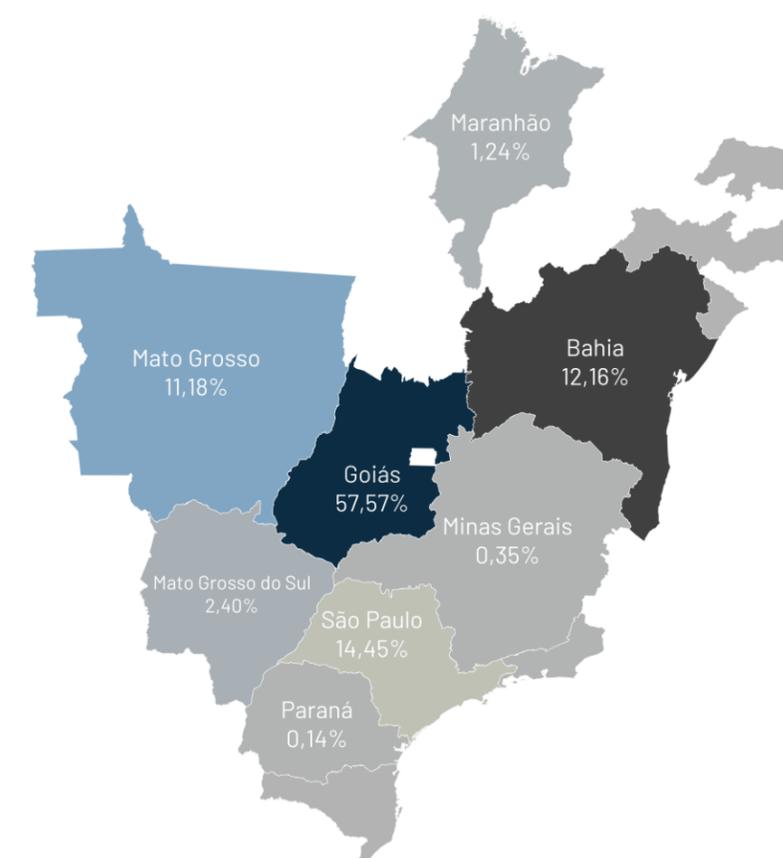
Finalidade da Operação



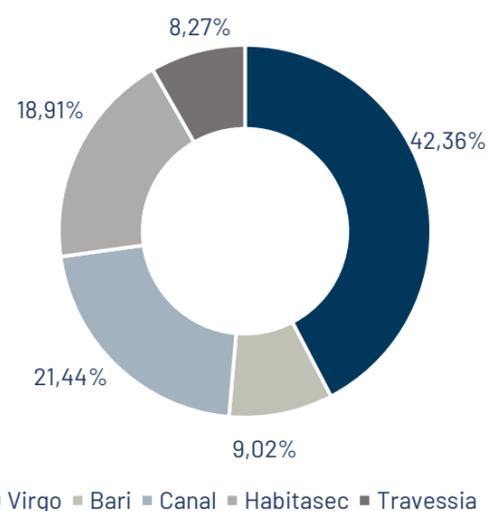
Indexador



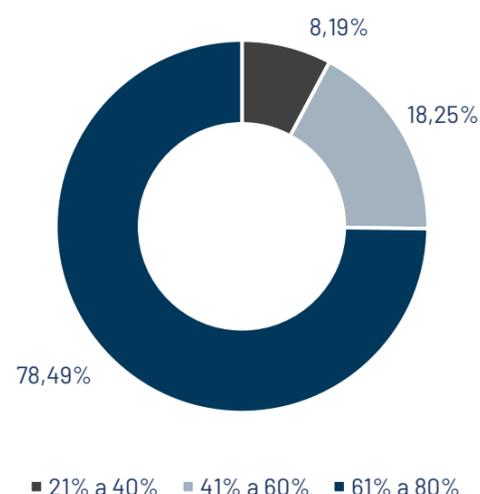
Concentração por Estado**



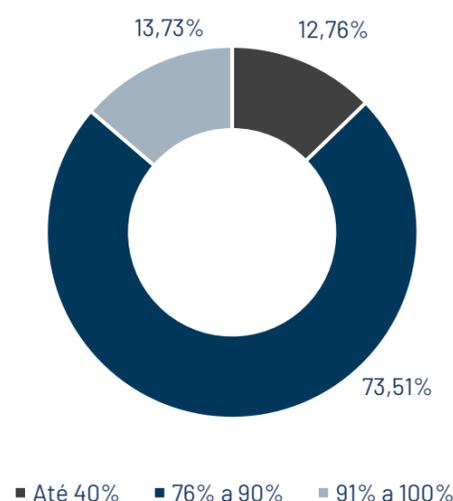
Securitizadora



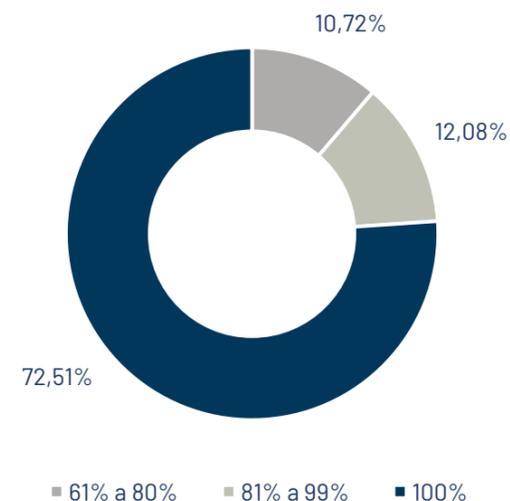
LTV



% 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\$ 477.000,00	Jun/24
CRI Yes Jundiaí 2	Incorporação Vertical	Em operação	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 26.500.000,00	R\$ 396.000,00	Jun/24
<i>Operação M</i>	Loteamento Aberto	Estruturação	Habitasec	Única	GO	IPCA + 12,01%	R\$ 38.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	Jul/24
<i>Operação U</i>	Incorporação Horizontal	Estruturação	A definir	Única	GO	IPCA + 11,50%	R\$ 36.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Ago/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 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

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

 **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

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

 Local: [Parqville Pinheiros](#)

 Empreendedor: [CINQDI](#)



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](#)

- ❑ **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 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