

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Julho 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\$ 52.775.497,57

Cota Patrimonial*: R\$ 114,06

Cota de Mercado*: R\$ 97,00

Número de Cotistas*: 430

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 14.754/23, conjuntos de pessoas físicas ligadas que detêm volume inferior a 30% da totalidade de um fundo ou cujas cotas lhe detêm direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo desde que tenha, no mínimo, 100 cotistas são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos.

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

Os fatos e dados nas últimas semanas reforçam o quadro de inflação doméstica pressionada. A prévia da inflação (IPCA-15) de agosto variou ligeiramente acima do consenso de mercado (+0,19% MoM; mediana: +0,17% MoM). No entanto, diferente do IPCA de julho, a composição na parte subjacente foi melhor na margem.

Além disso, os preços de alimentos caíram mais intensamente e mostram um rápido *payback* da alta provocada pelas enchentes no RS. A volta da bandeira tarifária “verde” em agosto e uma alta menor dos combustíveis, após o reajuste pela Petrobras em julho, também trazem algum alívio.

No entanto, a recente depreciação do câmbio e a resiliência da atividade e do mercado de trabalho são inflacionárias. Com as pressões no núcleo de serviços, o IPCA deve variar mais neste segundo semestre e fechar o ano mais próximo do teto do que do centro da meta.

Os mercados globais se afastaram do forte *risk-off* ocorrido no início de julho, pois voltaram à compreensão de que a economia dos EUA enfrenta uma moderação e não uma deterioração de fato. O mercado de trabalho americano carece de mais atenção, uma vez que a inflação voltou aos trilhos. Logo, o Federal Reserve (Fed) sinalizou abertamente que o ciclo de cortes de juros se iniciará em setembro.

Com o pano de fundo para o câmbio e a desancoragem das expectativas, o Copom endureceu ainda mais o tom na última decisão. Não apenas a ata, mas falas recentes deixam clara a possibilidade que o Comitê volte a subir os juros em setembro, algo já precificado por parte do mercado, se não houver uma melhora na conjuntura. No momento, ainda vemos como mais provável a manutenção.

Neste contexto, o *funding* imobiliário mostra um momento melhor do que no mesmo período do ano passado. A captação acumulada da poupança acumula uma retração de R\$ 10,1 bilhões até julho, atenuada pelos resultados em maio e junho. De todo modo, o cenário para a taxa Selic limita essa retomada das concessões por fontes tradicionais.

Resultados

Os dividendos do mês foram de R\$ 1,00/cota, equivalente a um *dividend yield* (DY) anualizado de 12,65%, isentos de imposto de renda*.

Não realizamos movimentações de ativos de crédito no mês de julho, mas mantivemos o constante resultado de distribuição conforme apresentado adiante (página 07).

Em junho/24, finalizamos o ano de exercício do fundo e, conseqüentemente, tivemos a reavaliação dos ativos. O encerramento do exercício, bem como a remarcação dos imóveis, levaram a uma nova precificação do Patrimônio líquido do fundo. Dessa forma, o PL de junho/24 foi retificado para, aproximadamente, R\$ 52,46 milhões, ante aos R\$ 53,22 milhões marcados anteriormente (redução de 1,43%) conforme apresentado adiante (pág. 8).

A boa notícia é que a marcação dos imóveis recém integralizados neste veículo encontra-se em torno de 20% abaixo das últimas avaliações de mercado. Com isso, a tendência é que a comercialização das unidades traga um efeito positivo nos resultados do fundo, a medida em que se concretizarem.

No primeiro semestre de 2024 realizamos a migração da categoria do fundo, saímos de um viés cujo foco direcionava exclusivamente a um fundo de “papel” para um veículo híbrido que nos permitirá sintetizar melhor a estratégia e explorar todas as nuances e oportunidades vislumbradas no mercado imobiliário. Além disso, afim de beneficiar nossos investidores, nessa mesma assembleia, o benchmark do fundo foi elevado de IPCA + 3%a.a. para IPCA + 5%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.

Monitoramento das Operações

CCI Eve Bella (18L01388404):

Após a conclusão com êxito da ação vinculada às unidades dos empreendimentos Bella Residence e Belvedere, o primeiro teve seu registro concluído no cartório e sua devida incorporação ao fundo no dia **31 de julho**. Enquanto isso, nossa expectativa é que as unidades do Belvedere sigam este mesmo caminho, também sendo incorporadas nas próximas semanas.

Como falado anteriormente, a Domi Inteligência Imobiliária, contratada como coordenadora comercial pelo Fundo, cujo portfólio tem amplo histórico de atuação em comercialização de imóveis na região já vem implementando iniciativas de marketing e trabalhando o relacionamento com corretores na cidade. Diante disso, nossa expectativa é que as vendas se iniciem efetivamente no mês de setembro, corroborando para realização de resultados e aumento da liquidez do fundo.



Empreendimento Bella Residence e Belvedere- Visita Técnica Time de Gestão HGI Capital

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 23/07 a Quarta Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT”) na operação. Deliberando sobre:

- Retificar a Aprovar, caso necessário, pagamento de despesas e obrigações pecuniárias do CRI utilizando o Fundo de reserva até a PMT prevista para **23/10/2024**;
- Não declarar o Vencimento Antecipado Não Automático do ativo em caso de desenquadramento do Índice de Liquidez de Repasse (ILR) até **31 de outubro de 2024**;
- Alteração temporária do limite máximo do **LTV** de **70%** para **75%** até **31 de outubro de 2024**, prazo estimado para início do recebimento de financiamentos bancários por parte dos clientes e do início dos eventos de amortização extraordinária dos CRI;

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

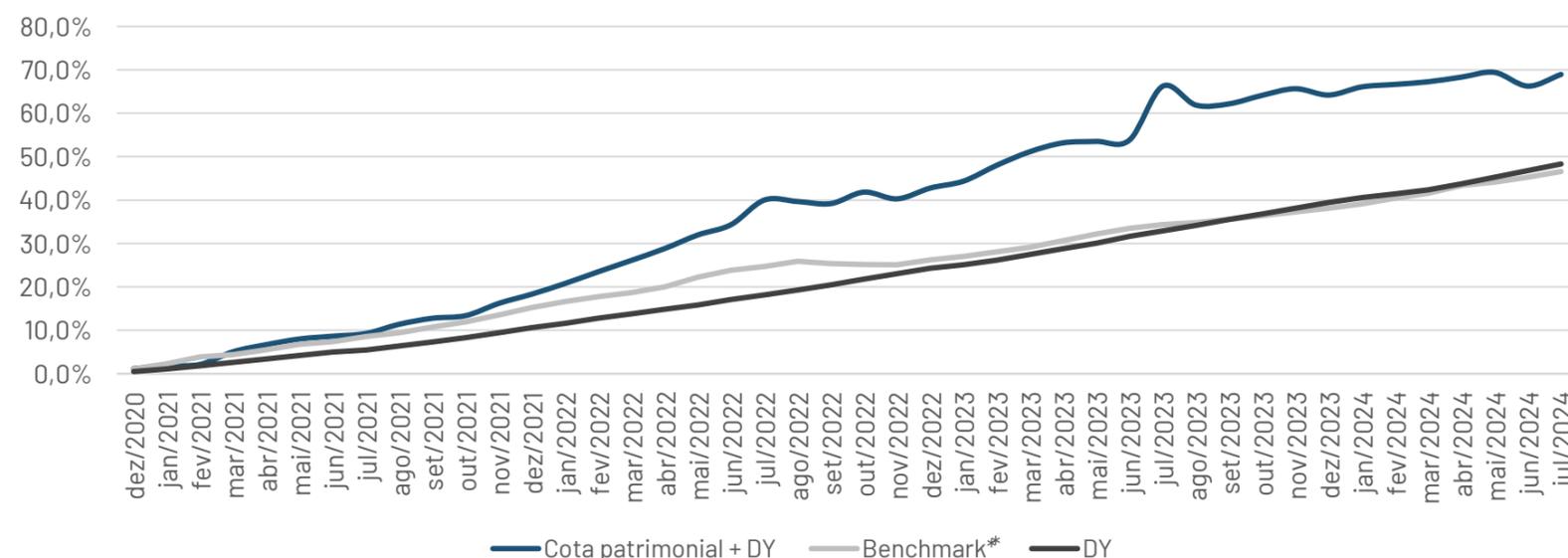
1. Encerramento de oferta dia 22/07/2024;
2. Integralização de R\$ 4.497.076,83 em 27/06/2024 completando integralização de 100% do ativo (saldo devedor de R\$ 28,5 milhões);



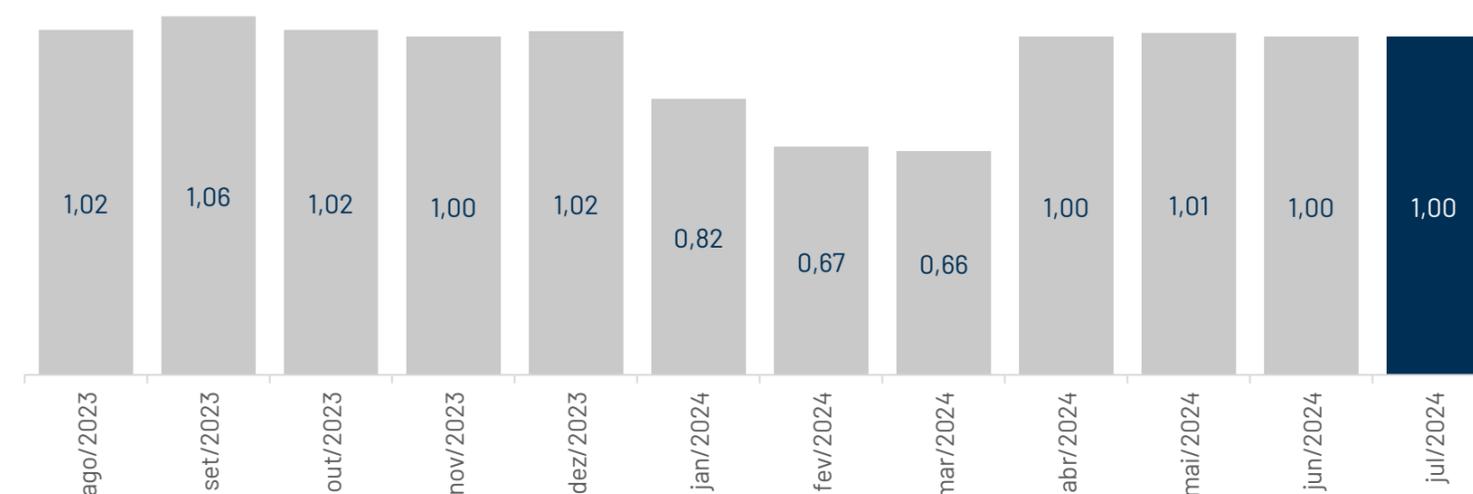
Torre 5 Yes! – Visita Técnica HGI Capital

	Ago. 2023	Set. 2023	Out. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024
Receitas	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	400.487,96	495.408,49
CRIs - Juros	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	244.504,81	236.533,13
CRIs - Amort.	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	336.493,42	351.275,40
Receita Financeira	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	79.327,06	175.010,52
Correção Monetária	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	76.656,09	83.864,84
Despesas	-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	-95.748,80	-71.079,79
Taxa de Administração	-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	-15.693,18	-15.693,18
Taxa de Gestão	-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	-45.023,42	-44.353,25
Taxa de Escrituração	-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	-2.565,60	-2.600,60
Taxa de Performance	-	-	-	-	-511.622,74	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-32.466,60	-8.432,76
Resultado Líquido - Caixa	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	304.739,16	424.328,70
Caixa Distribuído	-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	-462.706,96	-462.706,96
Cota Patrimonial	120,65	119,66	119,95	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06
Cota Mercado	106,40	105,00	105,74	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00
P/VPA	0,88	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,88	0,86	0,83	0,83	0,85
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	1,02	1,06	1,02	1,00	1,02	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	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%
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	94,89	97,00	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-3,93%	-2,18%	2,22%	-	-	-	-	-	-7,70%	-8,92%	-6,50%
Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	113,40	114,06	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-2,88%	0,58%	-	-	-	-	-	-3,24%	-8,93%	25,38%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	-	-	-	-	-	6,16	11,28	41,61
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	1,05%	1,03%	-	-	-	-	-	6,34%	11,29%	48,29%

Taxa Média

IPCA + 11,75% a.a.

Duration Média

1,54 anos

LTV Médio

61,06%

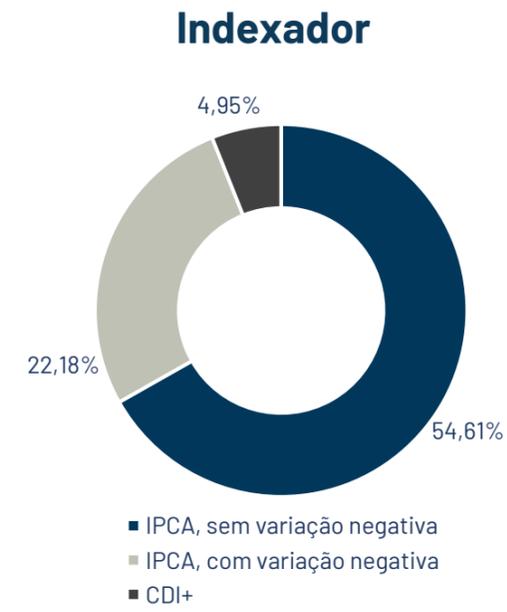
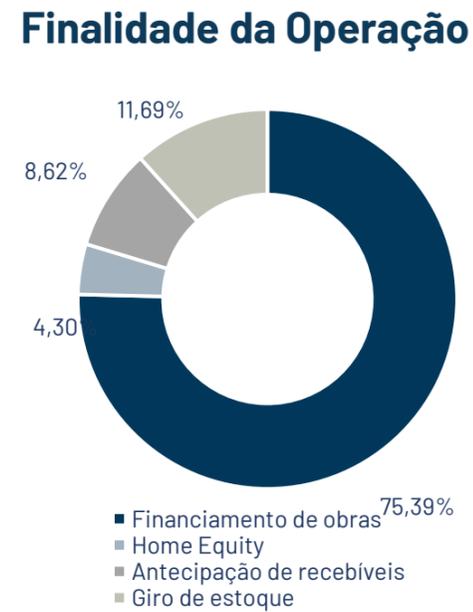
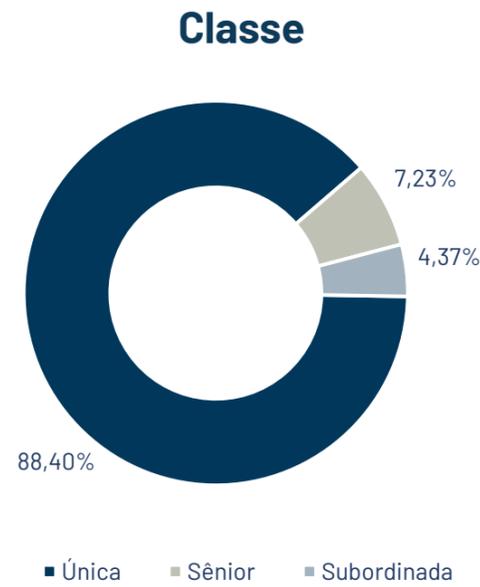
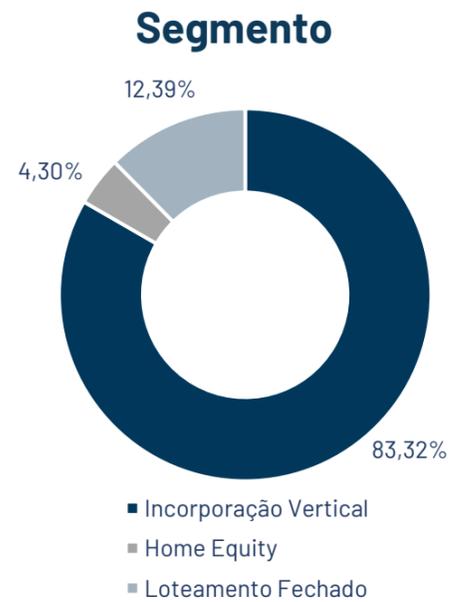
CRIs (% do PL)

76,94%

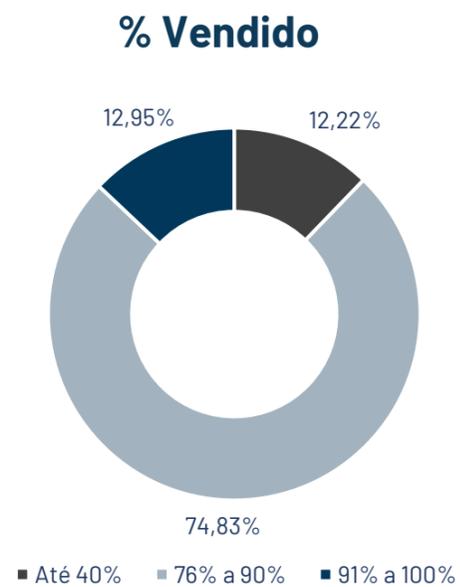
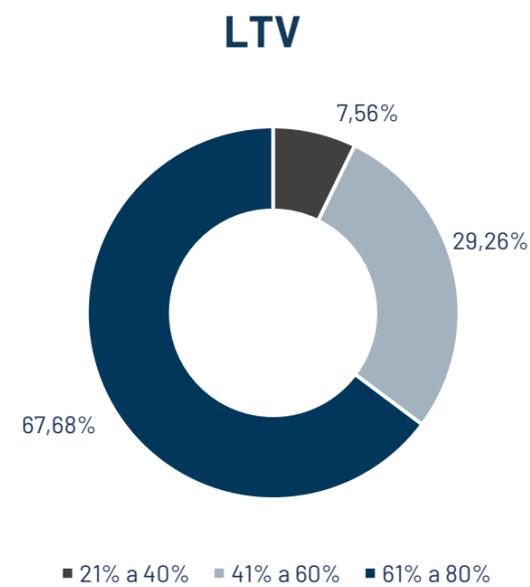
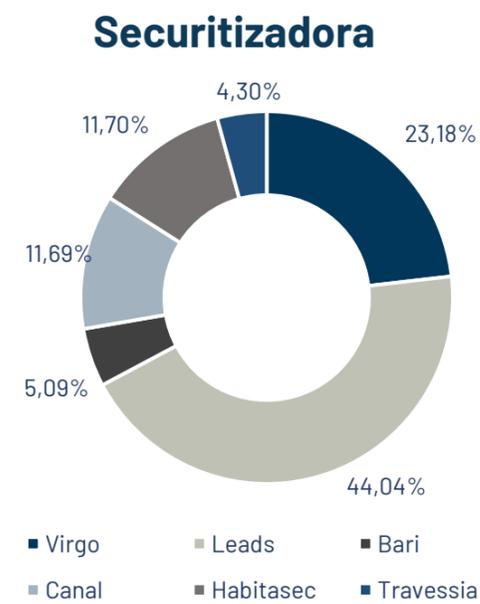
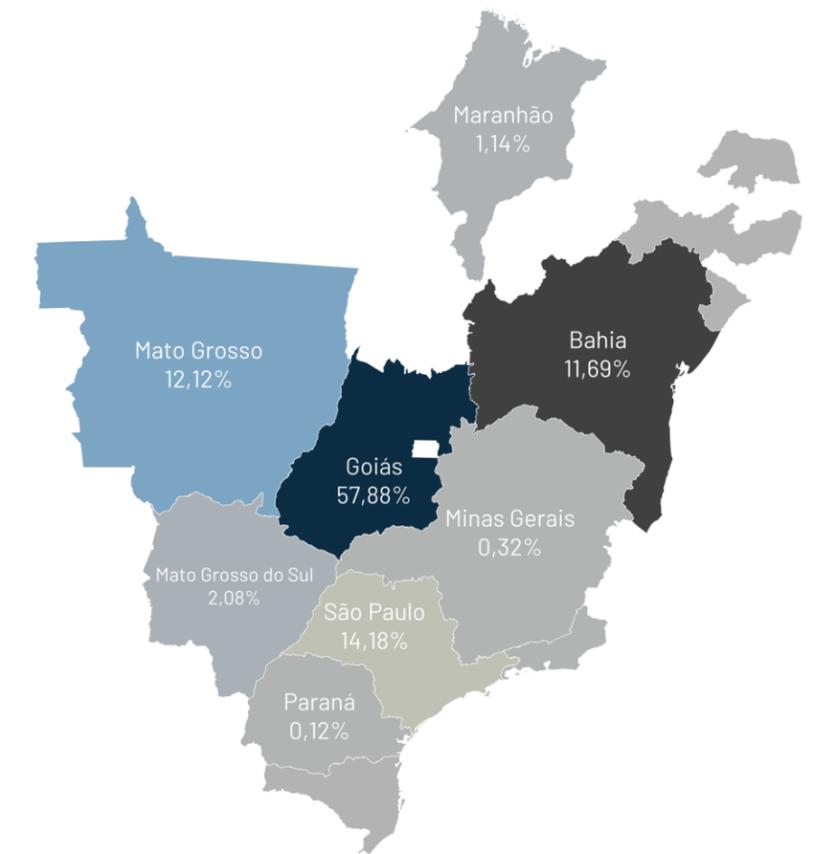
Outros Ativos (% do PL)

23,06%

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	33,89%	17.883.127,13	1,08	67,80%	100,00%	79,17%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,31%	4.914.419,20	0,60	74,25%	85,91%	82,76%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	9,01%	4.752.670,71	1,79	53,16%	72,26%	79,10%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	9,00%	4.747.981,59	1,81	46,73%	100,00%	10,53%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,91%	2.065.545,90	3,17	73,45%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,31%	1.745.037,47	3,20	22,41%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,90%	1.532.557,31	0,66	53,16%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,72%	1.436.140,73	3,37	68,22%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	2,26%	1.191.359,99	3,38	35,06%	100,00%	87,42%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,64%	336.301,17	3,23	45,54%	100,00%	87,42%



Concentração por Estado**



Operação	Segmento	Status da Operação	Emissor	Classe	Estado da Operação	Remuneração (a.a)	Valor de Emissão	Valor de Alocação	Estimativa de Liquidação
<i>Operação M</i>	Loteamento Aberto	Estruturação	Habitasec	Única	GO	IPCA + 12,68%	R\$ 35.500.000,00	R\$ 3.000.000,00	Out/24
<i>Operação U</i>	Incorporação Horizontal	Estruturação	A definir	Subordinada	GO	IPCA + 13,00%	R\$ 36.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Out/24



CCI Eve Bella

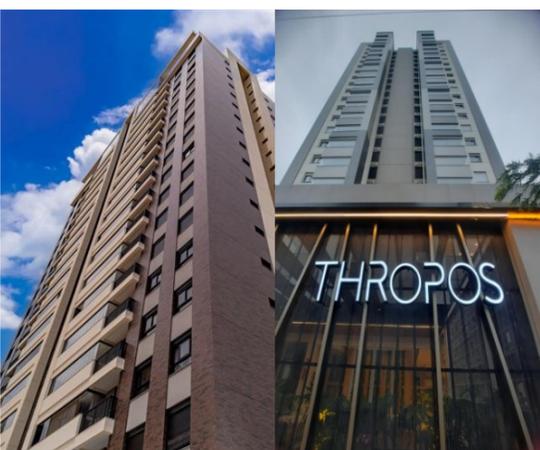
-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Classe:** Única
-  **Remuneração:** *IPCA + 11,00% a.a.
-  **Lastro:** CCB

-  **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

E-mail: ri@hgicapital.com.br

Telefones: (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 at dusk. The bridge features large, illuminated arches and a series of streetlights along its length. The sky is a mix of blue and purple, and the water below reflects the lights. The text 'HGI CAPITAL' is overlaid in the center in a white, serif font.

HGI CAPITAL