

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Setembro 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\$ 52.529.518,08

Cota Patrimonial*: R\$ 113,53

Cota de Mercado*: R\$ 99,00

Número de Cotistas*: 445

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

O cenário econômico brasileiro, ao final de setembro de 2024, reflete uma série de indicadores que apontam para uma conjuntura complexa e desafiadora. Um dos principais fatores de destaque foi a aceleração do IPCA, que alcançou 0,44% no mês, recuperando-se do primeiro resultado deflacionário registrado em agosto. O avanço se deu principalmente pelo reajuste nos custos de energia elétrica e de alimentação nos domicílios, configurando a maior variação positiva desde maio de 2024. No acumulado do ano, o índice registra alta de 3,31%, sugerindo pressões inflacionárias que podem impactar na renda das famílias.

A política monetária seguiu uma linha restritiva, com a elevação da taxa Selic para 10,75% a.a., conforme decidido pelo Comitê de Política Monetária (COPOM). Apesar da medida rigorosa para conter a inflação, enxergamos a frente maiores dificuldades de acesso a condições razoáveis de financiamento, especialmente no que tange ao setor imobiliário.

Adicionalmente, as novas restrições divulgadas pela Caixa Econômica Federal (CEF) para financiamentos imobiliários também deverá corroborar para a desaceleração do segmento imobiliário. O banco, um dos principais agentes financiadores de habitação no país, anunciou mudanças em sua política de concessão de crédito imobiliário, motivada especialmente pelos resgates recorrentes na caderneta de poupança - principal funding utilizado para financiar o segmento.

Por outro lado, dados continuam sinalizando evolução nos preços dos imóveis de forma geral. De acordo com registros do índice FipeZAP foram registrados aumentos tanto no valor do aluguel residencial (+0,65% vs agosto/24) quanto nos preços de venda (+0,71% frente a agosto/24), ambos acima da inflação oficial. Em nossa visão, a forte demanda para aquisição de imóveis pode ser amenizada adiante pelas condições mais rigorosas de financiamento.

Nesse mesmo sentido, o mercado de lançamentos imobiliários com foco em baixa renda apresentou uma tendência divergente, de acordo com dados da ABRAIN. No segundo trimestre de 2024, foram registrados recordes de novos empreendimentos, impulsionados principalmente pelos programas de subsídio habitacional do governo, como o Minha Casa Minha Vida (MCMV). Em contrapartida, o mesmo órgão também apresentou dados mais fracos de lançamentos de imóveis de alto padrão, atingindo o nível mais baixo desde o segundo trimestre de 2023, o que sugere uma concentração da demanda no segmento popular.

Dessa forma, o cenário econômico brasileiro em 2024 reflete uma combinação de fatores que impactam diretamente tanto o consumo das famílias, quanto o setor produtivo, com desafios à frente no que se refere ao controle inflacionário, acesso ao crédito, podendo trazer uma nova dinâmica ao mercado imobiliário adiante.

Resultados

Os dividendos distribuídos no mês totalizaram R\$ 1,10 por cota, correspondendo a um *dividend yield* (DY) anualizado de 13,33%, isento de imposto de renda*.

Em setembro, não houve alterações na composição da carteira de crédito privado, uma vez que estamos consolidando um pipeline robusto de novas operações, com liquidações previstas a partir de outubro (conforme detalhado na página 11).

Apesar disso, realizamos movimentações estratégicas que contribuíram significativamente para o desempenho positivo do fundo no período. No mercado secundário de fundos, buscamos otimizar o ganho de capital, resultando em uma receita não recorrente de aproximadamente R\$ 0,14 por cota. Adicionalmente, as receitas oriundas da parcela alocada em fundos imobiliários geraram R\$ 0,10 por cota. No âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), o resultado por cota alcançou R\$ 0,68, impulsionado pela alta do IPCA em julho/24, que refletiu nos pagamentos das operações de crédito de setembro.

Como mencionado em relatórios anteriores, iniciamos a venda das unidades dos imóveis Bella Residence e Belvedere – provenientes da dação em pagamento do CRI Bella – e já obtivemos resultados positivos. Em setembro, foram vendidas à vista seis unidades da torre Bella Vista, totalizando R\$ 2.828.092,72. A operação em questão gerou um lucro caixa de R\$ 1,79 por cota.

Todas essas movimentações de setembro resultaram em um saldo a distribuir de até R\$ 2,46 por cota ao longo do semestre.

As vendas das unidades permitiram uma redução de 12,76% em nossa posição nos imóveis e uma TIR média de 28,11% a.a., ou 2,09% ao mês, detalhadas no Fato Relevante divulgado neste mês ([link](#)).

Nossa estratégia até o final de 2024 é manter um fluxo constante de vendas, assegurando resultados sólidos para nossos investidores, além de fortalecer e rentabilizar o pipeline de ativos de crédito privado (CRIs).

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

Imóvel Residencial Bella:

Conforme destacado nos resultados, realizamos a venda de 6 unidades da torre Bella Vista no fechamento de setembro.

O Fundo passa a contar com 24 unidades disponíveis, ainda em processo de venda ativa.

Extraíndo os BIG NUMBERS dessa negociação, temos:

- **Valor de venda:** R\$ 2.828.092,72
- **Múltiplo sobre o capital investido:** 1,42 vez
- **Preço do m²:** R\$ 5.829,20/m²
- **Desinvestimento:** 12,76% da posição
- **Lucro por cota:** R\$ 1,79/cota

BELLA RESIDENCE

INVISTA NA 2º MELHOR CIDADE PARA SE VIVER EM GOÍAS

APARTAMENTOS 3 QUARTOS

MUDE JÁ
FALE COMIGO E SAIBA MAIS

Viva dias felizes e tranquilos com sua família, em uma localização privilegiada, perto do Rio Paranaíba. Aproveite o preço de oportunidade para adquirir as unidades do financiador da obra, que estão com documentação regularizada e prontas para morar.

8. Quatzen, 2 - Jardim America, Itumbera - GO, 74522-100

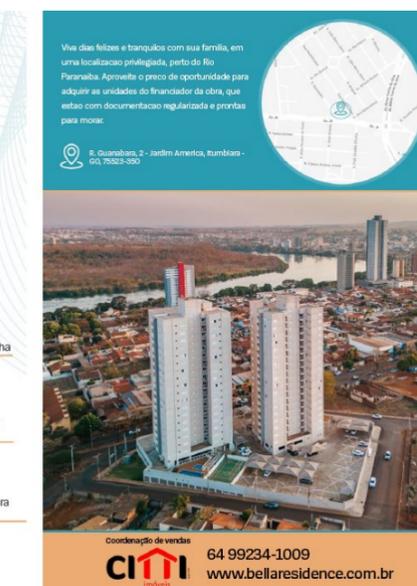
Coordenação de vendas
CIMI Imóveis 64 99234-1009
www.bellaresidence.com.br



Atuação no local dos corretores de plantão



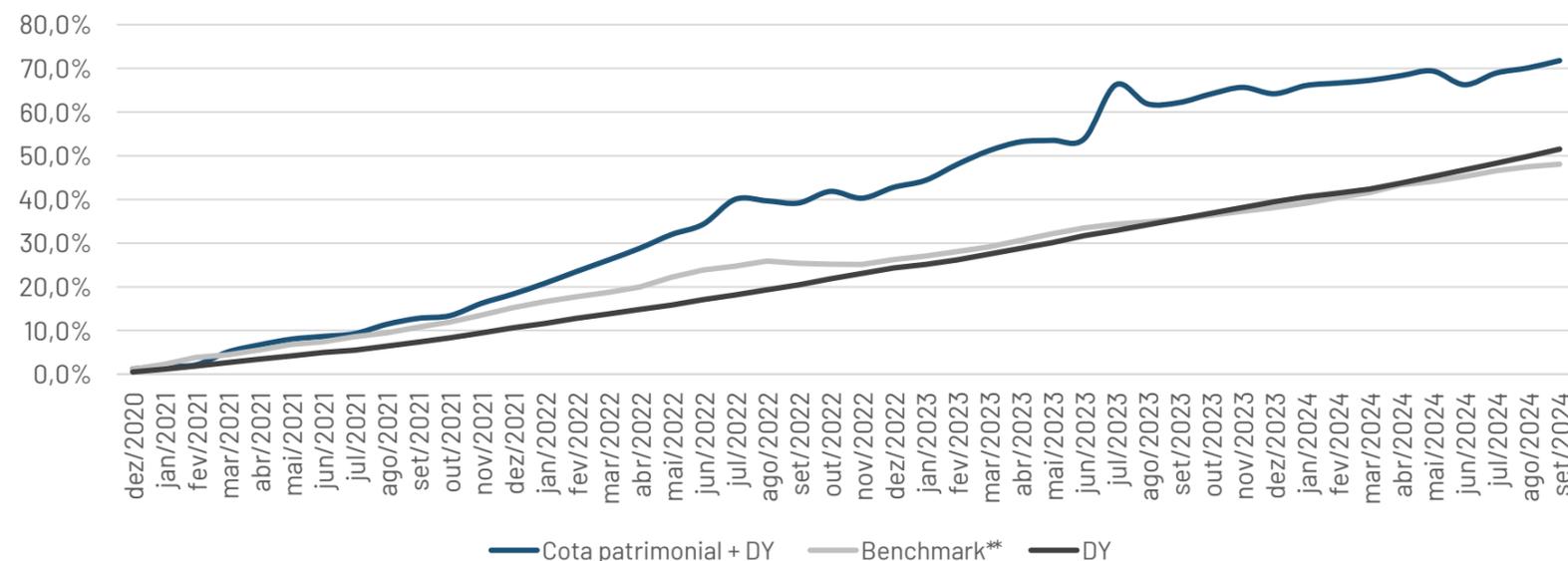
Material criado para estratégia de marketing offline



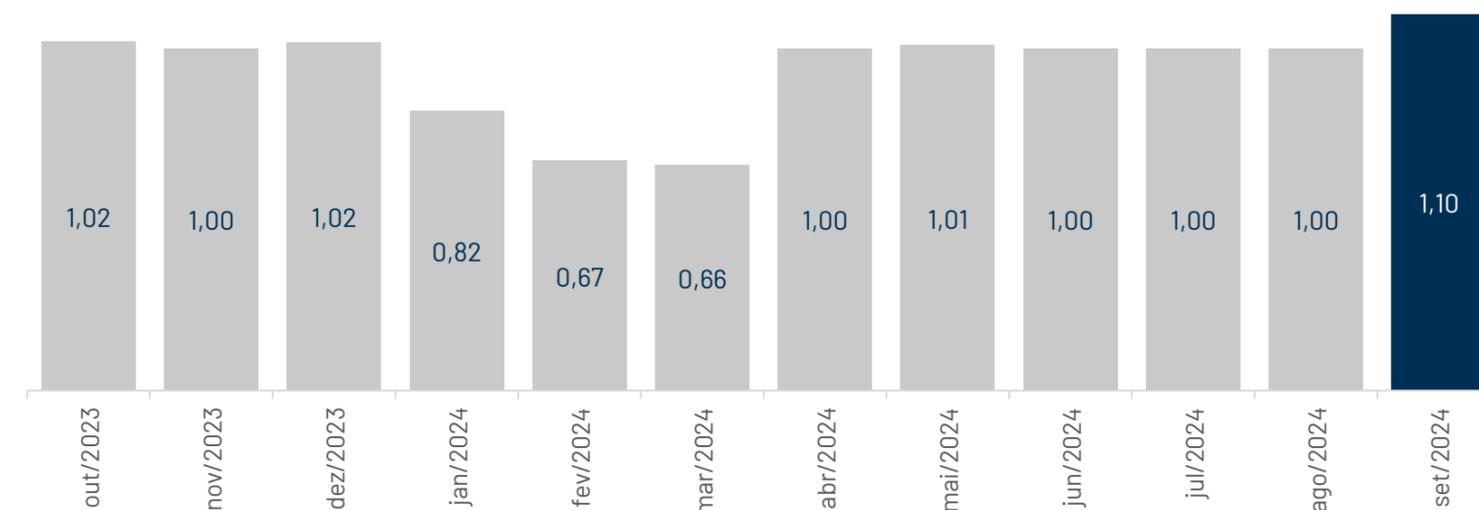
Material criado para estratégia de marketing online

	Out. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024
Receitas (em R\$)	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	613.354,57	1.256.898,51
CRIs - Juros	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	232.154,82	242.875,23
CRIs - Amort.	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	321.224,09	214.873,43
Receita Financeira	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	341.807,03	941.483,70
Correção Monetária	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	39.392,72	72.539,58
Despesas (em R\$)	-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	-109.187,08	-158.395,02
Taxa de Administração	-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	-15.693,18	-15.693,18
Taxa de Gestão	-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	-43.979,58	-43.827,82
Taxa de Escrituração	-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	-2.599,20	-2.621,60
Taxa de Performance	-	-	-511.622,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-46.915,12	-96.252,42
Resultado Líquido - Caixa (R\$)	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	504.167,49	1.098.503,49
Caixa Distribuído	-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	-462.706,96	-508.977,66
Cota Patrimonial (R\$)	119,95	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06	113,66	113,53
Cota Mercado (R\$)	105,74	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00
P/VPA	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,88	0,86	0,83	0,83	0,85	0,85	0,87
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 (R\$)	1,02	1,00	1,02	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10

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	94,89	97,00	96,41	99,00	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-3,93%	-2,18%	2,22%	-0,61%	2,69%	-	-	-	-5,80%	-5,71%	-4,58%
0 Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	113,40	114,06	113,66	113,53	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-2,88%	0,58%	-0,35%	-0,12%	-	-	-	-3,69%	-5,25%	24,79%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	-	-	-	8,26	11,30	43,71
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	1,05%	1,03%	1,04%	1,11%	-	-	-	8,64%	11,55%	51,50%

Taxa Média

IPCA + 12,33% a.a.

Duration Média

1,80 anos

LTV Médio

54,87%

CRIs (% do PL)

42,12%

Imóveis (% do PL)

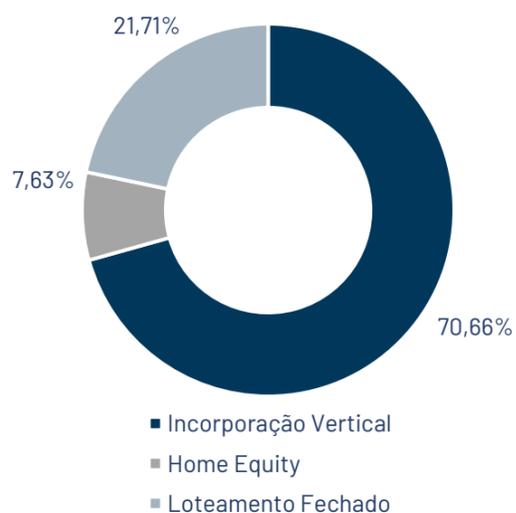
29,70%

Outros Ativos (% do PL)

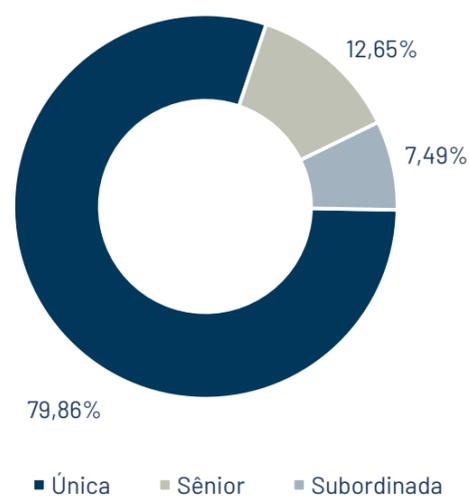
28,18%

Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,36%	4.917.749,93	0,44	74,98%	88,14%	82,76%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	8,98%	4.717.494,29	1,75	49,13%	81,60%	80,00%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	8,64%	4.536.278,83	1,73	44,96%	100,00%	10,53%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,87%	2.035.075,55	3,08	76,57%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,21%	1.687.125,87	3,40	21,73%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,78%	1.461.094,59	0,54	50,20%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,57%	1.349.724,14	3,21	70,71%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	2,11%	1.110.517,66	3,08	32,47%	100,00%	88,04%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,59%	308.208,90	2,97	39,28%	100,00%	88,04%

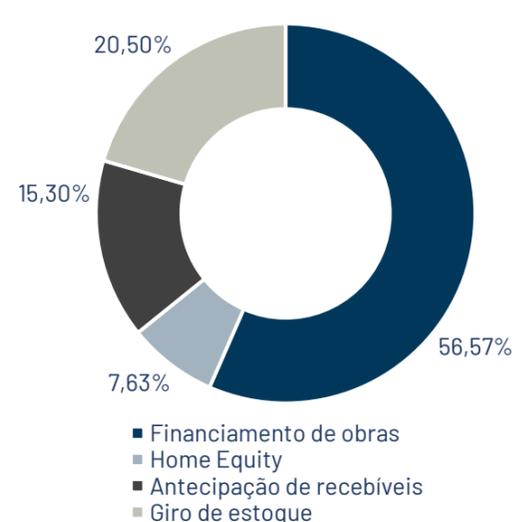
Segmento



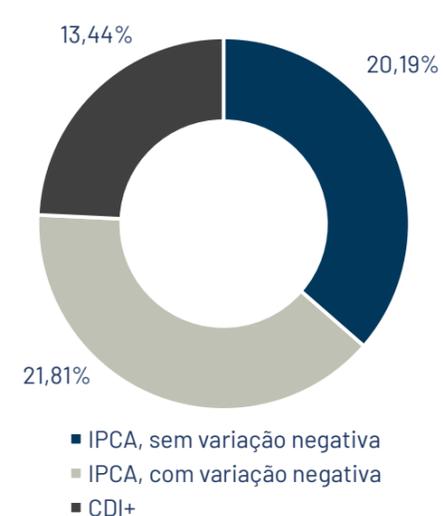
Classe



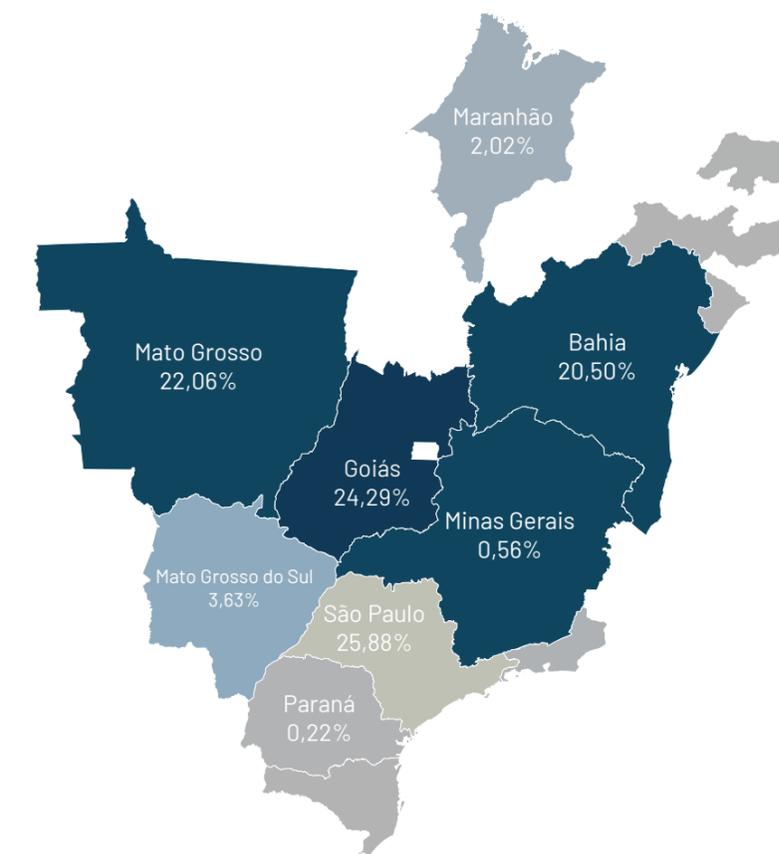
Finalidade da Operação



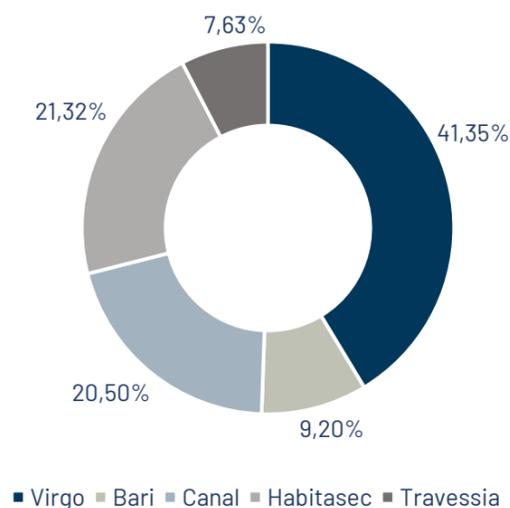
Indexador



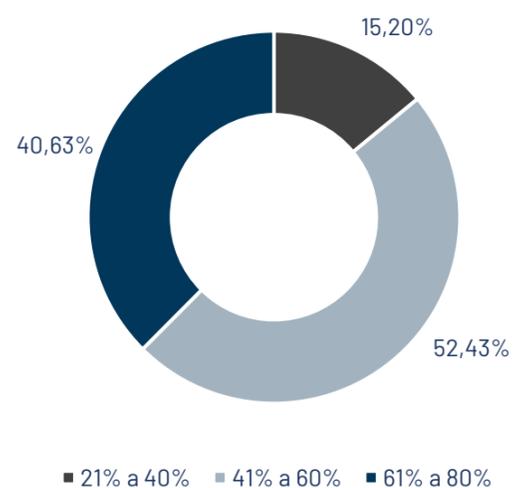
Concentração por Estado**



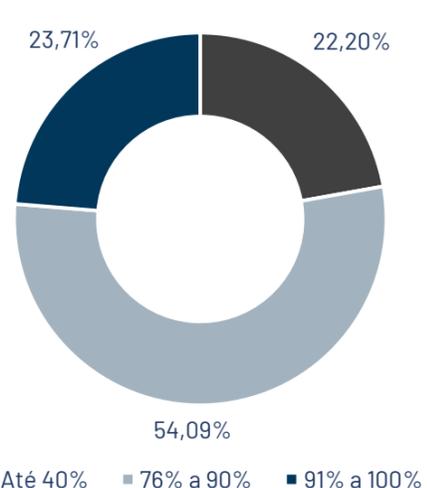
Securitizadora



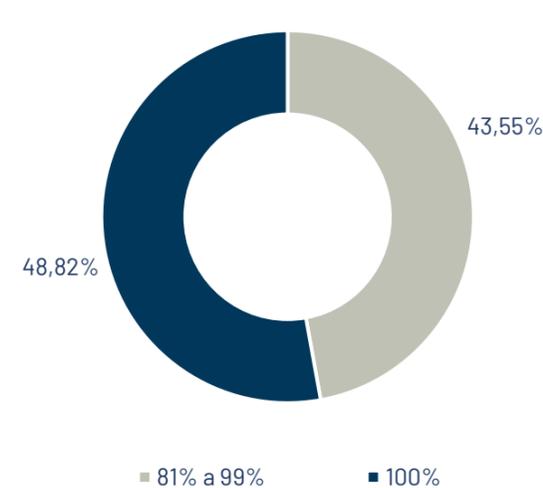
LTV

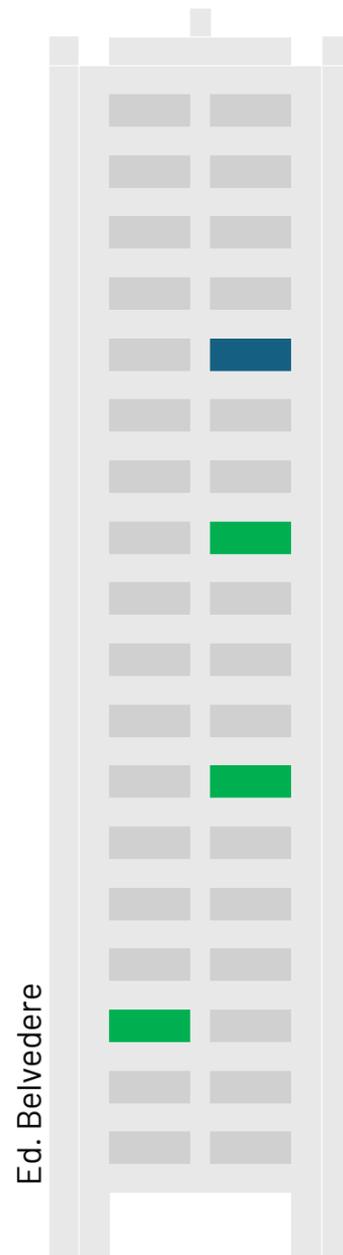
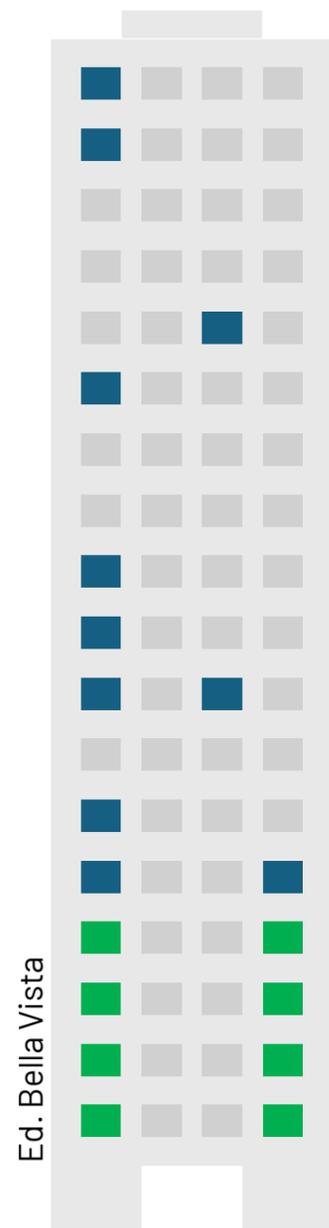
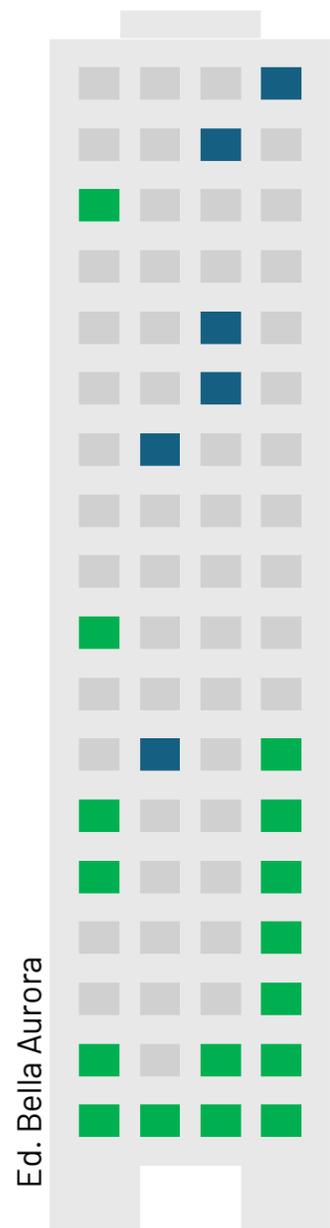


% Vendido



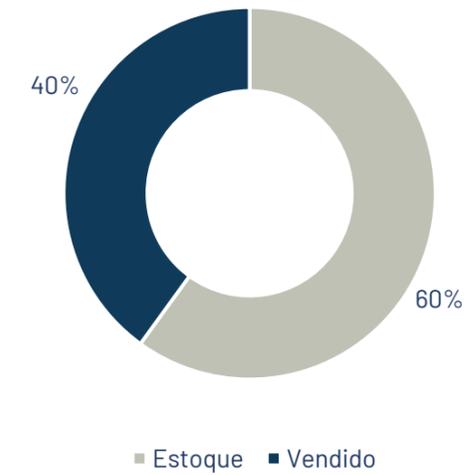
% Obra Executada



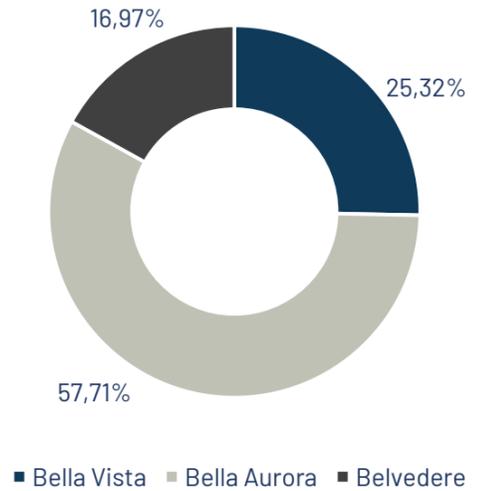


■ Estoque
■ Vendidas
■ Indisponíveis

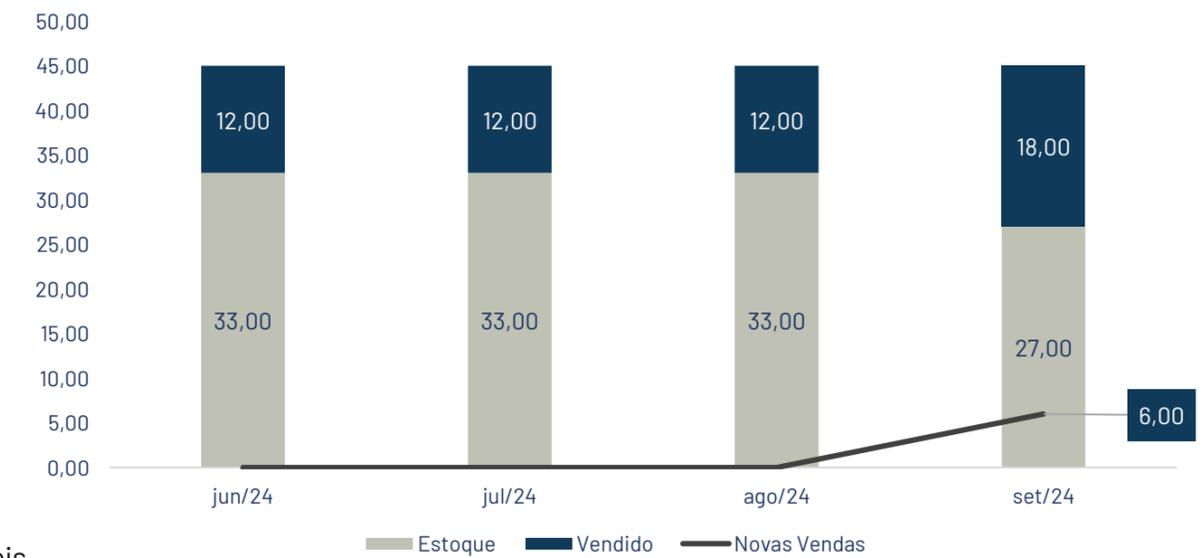
% de Vendas



Concentração por imóvel



Evolução de Vendas (3 meses)



Operação	Segmento	Status da Operação	Emissor	Classe	Estado da Operação	Remuneração (a.a)	Valor de Emissão	Volume de Alocação	Estimativa de Liquidação
<i>Operação U</i>	Incorporação Horizontal	Estruturação	Habitasec	Subordinada	GO	IPCA + 13,00%	R\$ 45.800.000,00	R\$ 5.000.000,00	Out/24
<i>Operação H</i>	Home Equity	Estruturação	Canal	Sênior	-	IPCA + 10,00%	R\$ 12.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Out/24
<i>Operação C</i>	Loteamento Fechado	Análise	A definir	Única	SC	IPCA + 12,68%	R\$ 35.000.000,00	A definir	Dez/24
<i>Operação M</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 51.000.000,00	A definir	Jan/25



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

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

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

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:** 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](#)



CRI Franzolin

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

 **Localizações:** Bauru-SP/Dourados-MS

 **Segmento:** Incorporação Vertical

 **Classe:** Única

 **Remuneração:** *IPCA + 12,68% a.a.

 **Lastro:** CCB

Garantias:

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

-  **Financiamento de obras de duas incorporações verticais :**
1. Thropos, composta por 84 unidades de 88,03m², 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

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

 **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%

-  **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](#)

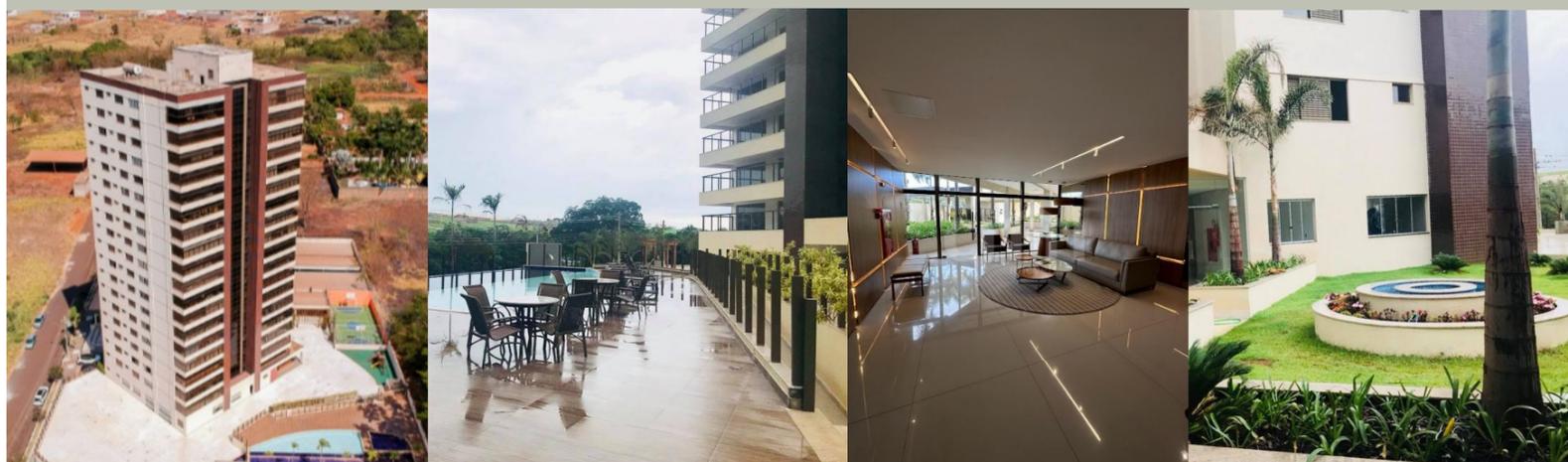
Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 35

Descrição: Localizado em região nobre de Itumbiara-GO, o Residencial Eve Bella conta com duas torres, somando dezoito pavimentos cada uma, com quatro apartamentos por andar. o empreendimento oferece plantas inteligentes de três quartos e três suítes, variando entre 80 e 104m². O condomínio ainda oferece área de lazer completa, além de duas vagas de garagem por unidade.

Imóvel - Residencial Belvedere



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2013
-  **Entrega:** dez/2017
-  **Unidades:** 4

Descrição: Situado em uma via de referência no município de Itumbiara-GO, o Residencial Belvedere é um empreendimento de luxo com dezoito pavimentos, cada um abrigando dois apartamentos 214,88 m². O imóvel possui vista para o Rio Paranaíba. Contendo quatro suítes, cada unidade tem acesso a elevador panorâmico, três vagas de garagem e um escaninho.

- ❑ **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 of the image.

HGI CAPITAL