

**HGICAPITAL**

# **Relatório Gerencial FII HGICréditos Imobiliários (HGIC11)**

**Agosto de 2024**

# HGIC11

## Informações Gerais

**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\$ 52.593.384,72

**Cota Patrimonial\*:** R\$ 113,66

**Cota de Mercado\*:** R\$ 96,41

**Número de Cotistas\*:** 429

**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

O fundo HGI Créditos Imobiliários é um fundo de ganho de capital, bem como um fundo de investimento em ativos imobiliários, com cotas de Fundos de Investimento em Imóveis para venda e exploração de imóveis.

# HGIC11

## Comentários do Gestor

### Cenário Econômico

Os fatos nas últimas semanas sugerem um cenário de pressões inflacionárias no segundo semestre. O IPCA (-0,1%) dos alimentos consumidos em domicílio e da energia elétrica. Métricas subjacentes vieram abaixo do esperado por

Apesar disso, há uma série de riscos altistas para a inflação. Primeiramente, como temos discutido, a depreciação da atividade econômica dá suporte à inflação subjacente. Ainda, a piora do balanço hídrico levou à ativação da bandeira

Neste sentido, e dada a manutenção da desancoragem das expectativas de inflação, a reunião do Comitê de Políticas Monetárias provavelmente adotará uma postura cautelosa. Analistas de mercado passaram a projetar novas altas de juros

Nas últimas comunicações, o Copom tem buscado desvincular a relação entre o balanço de riscos e o *guidance* para parte do mercado, que identifica certa divergência de visões dos diretores a respeito de um novo aperto de

Exceto pela iminente flexibilização monetária por parte do *Federal Reserve* (FED), não há grandes sinais de alívio imediato. Copom parece um pouco reticente e pode subir os juros em 25 bps neste mês, caso de fato decidam pela alta.

O contexto para o crédito imobiliário melhorou nos últimos meses e os saques líquidos na poupança são bem mais esteira da melhora do crédito agregado, algo que favorece o PIB em 2024. No entanto, com o risco altista relativamente lenta.

# HGIC11 Comentários do Gestor

## Resultados

Os dividendos do mês foram de R\$ 1,00/cota, equivalente a um *dividend yield* (DY) anualizado de 12,48%, isentos

Não realizamos movimentações de ativos de crédito no mês de agosto, mas mantivemos o constante resultado d

Conforme mencionado no relatório anterior, no mês de agosto tivemos a finalização da dação em pagamento apartamentos ao fundo. Sendo 30 unidades em estoque e 11 vendidas (mais informações podem ser obtidas na página 10). Ainda estamos no processo de finalização da incorporação das unidades do Residencial Belvedere, nele, ao todo,

Recapitulando a movimentação, os imóveis foram dados como pagamento para quitação do CRI e ao comprador conseguimos visualizar uma possível valorização de até 25,3% na venda dos ativos, que poderá trazer resultados



# HGIC11 Comentários do Gestor

## 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 entregues. O CRI Yes Jundiaí II foi emitido em julho de 2022 para financiar a 3ª etapa (torres 4 e 5) e a conclusão do condomínio, com valor total de emissão de R\$ 26.500.000,00. A operação está adimplente e com os índices de gestão em conformidade.

As obras avançaram significativamente no mês de agosto, registrando um progresso de 3,27%. Acumuladamente, 89,27% de conclusão, demonstrando um ritmo consistente e alinhado com o cronograma estabelecido.

As torres 4 e 5, em especial, apresentam um índice de conclusão ainda mais expressivo, com 94,69% e 97,16%, respectivamente. Os resultados reforçam nosso compromisso com a entrega de um empreendimento de alta qualidade e dentro do prazo.

As vistorias de entrega das unidades, que irão iniciar em setembro, representam um marco importante para o projeto. A equipe técnica segue trabalhando incansavelmente para garantir que todas as etapas sejam cumpridas dentro do prazo.

Diante deste cenário, nossa expectativa é de que as obras das torres sejam finalizadas até o final de outubro, com

# HGIC11 Comentários do Gestor

## Monitoramento das Operações

### **CRI Quaresmeira (Emissão 4, Séries 191, 197, 198):**

No dia 01/08/2024 ocorreu a assembleia geral do CRI Quaresmeira, a qual teve como pauta principal realizar atos administrativos e aprovar contratos financeiros, visando otimizar a gestão de recursos e garantir o cumprimento das obrigações assumidas.

As principais decisões tomadas foram:

- **Reordenação de pagamentos:** Foi aprovada uma nova ordem de prioridade para os pagamentos relacionados à operação, visando a possibilidade de liberação de recurso à devedora, desde que atendidas as razões de garantias no valor de 10% do somado ao reembolso mensal. A liberação só ocorrerá após todos os pagamentos mensais de juros, anuidades e encargos da operação.
- **Amortização extraordinária do fundo de reserva:** Os recursos excedentes ao valor do fundo de reserva serão utilizados para antecipadamente parte da dívida, beneficiando os credores.

Em resumo, a assembleia aprovou uma série de medidas que visam fortalecer a estrutura financeira da operação e garantir o cumprimento das obrigações assumidas com os credores. Vale ressaltar que todas as decisões foram aprovadas por unanimidade na assembleia.

# HGIC11

## DRE Sintético

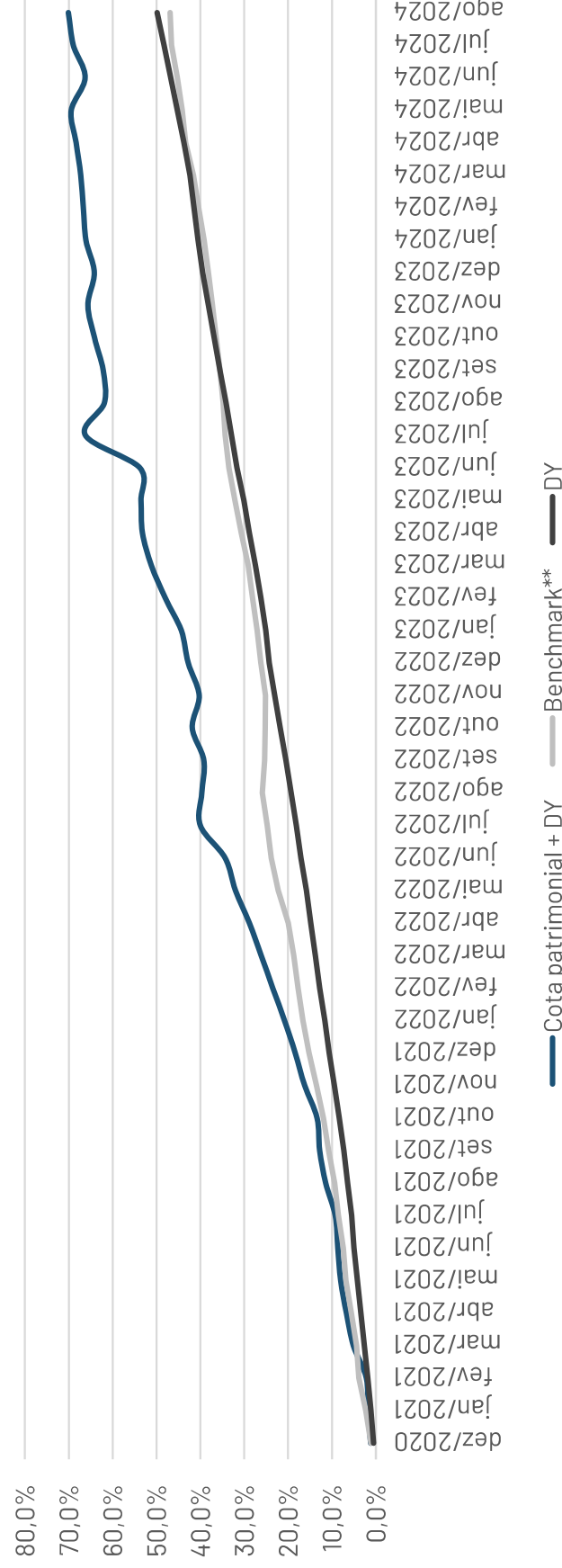
	Set. 2023	Out. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024
<b>Receitas (em R\$)</b>	<b>324.410,38</b>	<b>699.691,69</b>	<b>329.347,62</b>	<b>801.924,59</b>	<b>444.230,54</b>	<b>380.314,66</b>	<b>373.228,77</b>
CRIs - Juros	244.747,18	238.643,87	216.842,31	318.799,21	237.239,31	245.425,33	261.110,00
CRIs - Amort.	582.563,62	1.268.240,52	847.598,88	538.833,18	374.923,90	387.644,39	278.770,00
Receita Financeira	58.047,80	414.442,78	57.938,78	426.465,76	152.082,37	39.262,80	10.240,00
Correção Monetária	21.615,40	46.605,04	54.566,53	56.659,62	54.908,87	95.626,53	101.800,00
<b>Despesas (em R\$)</b>	<b>-62.448,23</b>	<b>-93.026,88</b>	<b>-63.886,58</b>	<b>-599.410,14</b>	<b>-66.536,61</b>	<b>-68.886,71</b>	<b>-67.800,00</b>
Taxa de Administração	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18
Taxa de Gestão	-43.144,78	-43.415,09	-42.817,67	-42.799,10	-41.050,76	-41.256,91	-41.256,91
Taxa de Escrituração	-2.512,40	-2.512,40	-4.000,00	-3.999,99	-2.509,61	-2.526,40	-2.526,40
Taxa de Performance	-	-	-	-511.622,74	-	-	-
Outras Despesas	-1.791,05	-32.099,39	-2.068,91	-25.988,31	-7.283,06	-9.410,22	-8.370,00
<b>Resultado Líquido - Caixa (R\$)</b>	<b>261.962,15</b>	<b>606.664,81</b>	<b>265.461,04</b>	<b>202.514,45</b>	<b>377.693,93</b>	<b>311.427,95</b>	<b>305.330,00</b>
Caixa Distribuído	-490.469,42	-471.961,14	-462.707,00	-470.040,62	-377.693,93	-311.427,95	-305.330,00
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>119,66</b>	<b>119,95</b>	<b>119,92</b>	<b>117,73</b>	<b>118,30</b>	<b>117,96</b>	<b>117,96</b>
<b>Cota Mercado</b>	<b>105,00</b>	<b>105,74</b>	<b>105,01</b>	<b>105,09</b>	<b>105,00</b>	<b>104,95</b>	<b>103,95</b>



# HGIC11

## Resultados

### Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY



### Distribuição



### Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY: Histórico

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.
Cota de Mercado (R\$)	104,39	100,00	99,95	99,39	91,86	105,98	106,50	106,40	105,00
Rentabil. Cota de Mercado	0,38%	-4,21%	-0,05%	-0,56%	-7,58%	15,37%	0,49%	-0,09%	-1,32%
Cota Patrimonial (R\$)	115,39	117,30	118,56	118,92	118,01	116,83	125,08	120,65	119,60
Rentabil. Cota Patrimonial	0,48%	1,66%	1,08%	0,30%	-0,76%	-1,00%	7,06%	-3,54%	-0,82%
Distribuição (R\$)	0,65	0,85	1,03	1,04	0,91	1,28	1,00	1,02	1,01
DY mensal	0,63%	0,85%	1,03%	1,05%	0,99%	1,21%	0,94%	0,96%	1,01%

# HGIC11

## Overview da Carteira de Crédito P

Taxa Média

IPCA + 12,34% a.a.

Duration Média

1,83 anos

LTV Médio

54,29%

CRIs (% do P

42,75%

**Ativo**

**Classe**

**Emissor**

**Remuneração (a.a.)**

**Indexador**

**Vencimento**

**%PL**

CRI Yes Jundiáí 2

Única

Virgo

12,68%

IPCA

jun-27

9,36%

CRI Vitória Tower

Única

Canal

12,68%

IPCA

dez-27

8,84%

CRI Moov

Única

Habitasec

12,68%

IPCA

abr-28

9,04%

CRI Florata

Única

Bari

11,00%

IPCA

out-31

3,90%

CRI Blue V

Sênior

Travessia

10,00%

IPCA

jun-33

3,25%

CRI Franzolin

Única

Virgo

12,68%

IPCA

nov-25

2,93%

CRI Pinheiros

Subordinada

Virgo

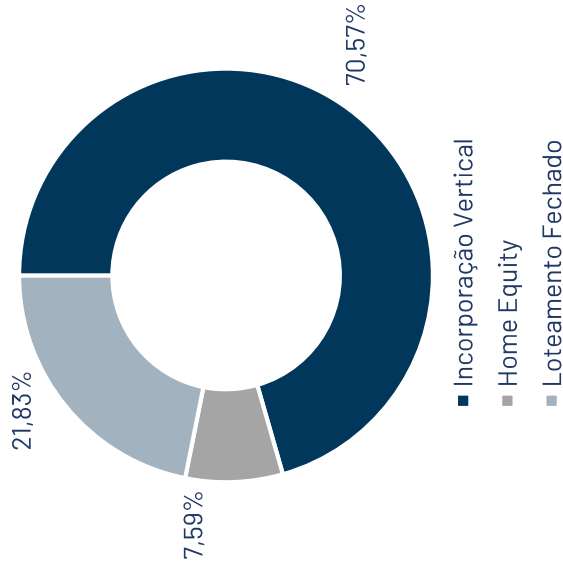
14,00%

IPCA

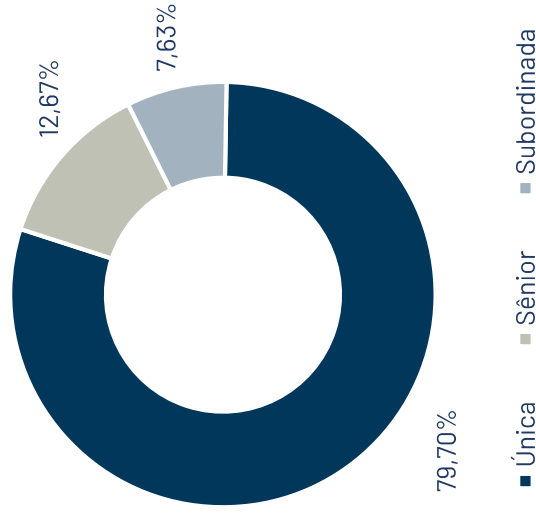
jan-33

2,66%

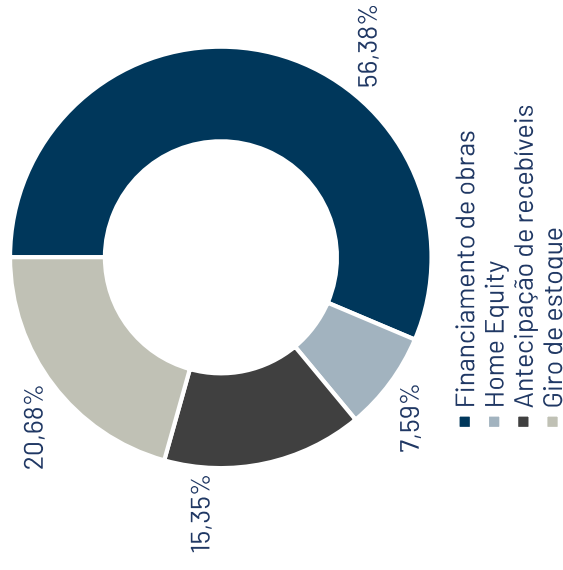
## Segmento



## Classe



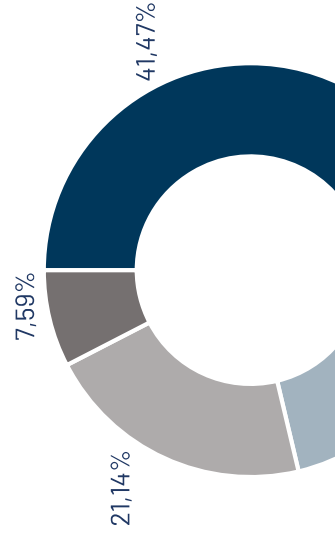
## Finalidade da Operação



## Índice



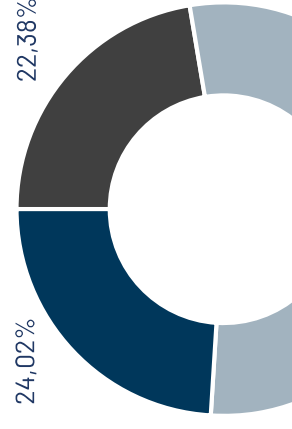
## Securitizadora



## LTV



## % Vendido

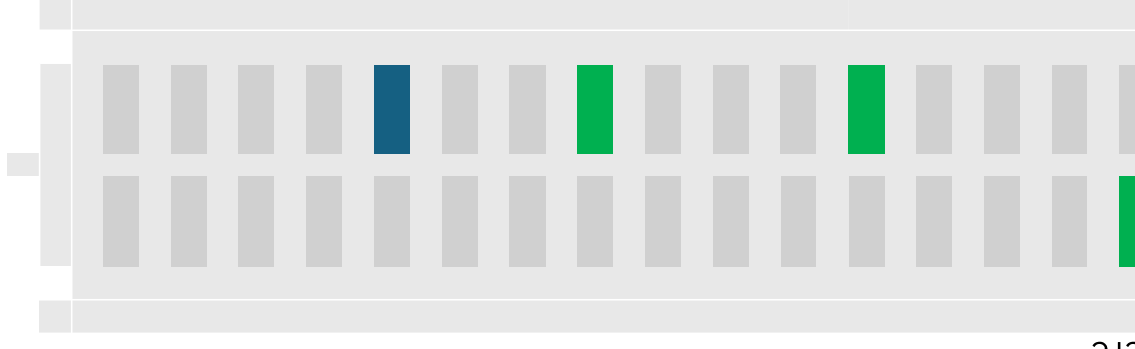
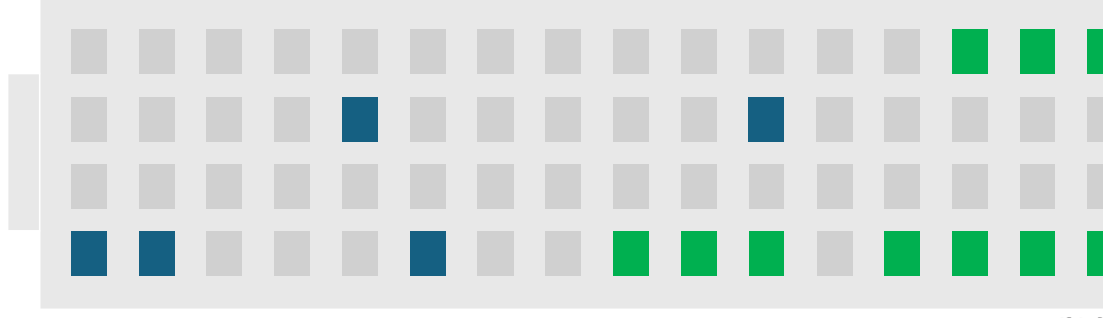
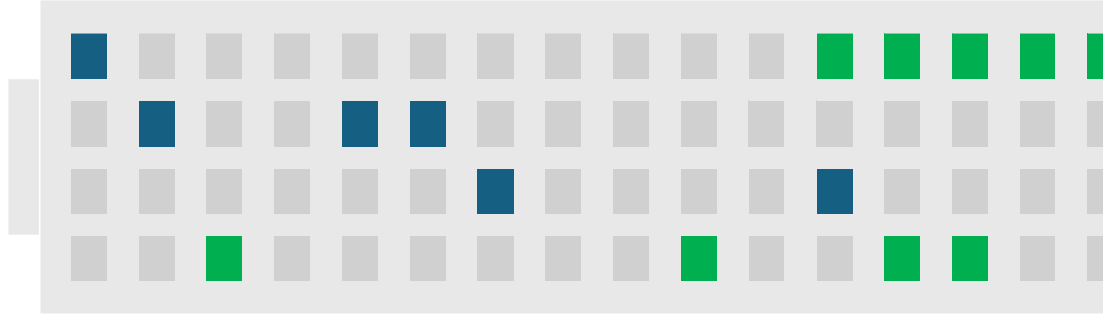


## % Obra Ex



# HGIC11

## Overview da Carteira de Imóveis



ora

sta

ere

# HGIC11

# *Pipeline - Novas Operações e Tran*

<b>Operação</b>	<b>Segmento</b>	<b>Status da Operação</b>	<b>Emissor</b>	<b>Classe</b>	<b>Estado da Operação</b>
Operação M	Loteamento Aberto	Estruturação	Habitasec	Única	GO
Operação U	Incorporação Horizontal	Estruturação	Habitasec	Subordinada	GO
Operação H	Home Equity	Estruturação	Canal	Sênior	-
Operação F	Loteamento Fechado	Análise	A definir	Única	GO
Operação C	Loteamento Fechado	Análise	A definir	Única	-
Operação M	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	-



## CRI Blue V



**Localização:** GO, MA, MT, SP, MG, RJ, PR, RN, PE, SC e SE



### Garantias:

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva de 2 PMTs
- Subordinação de 30%



**Segmento:** Home Equity



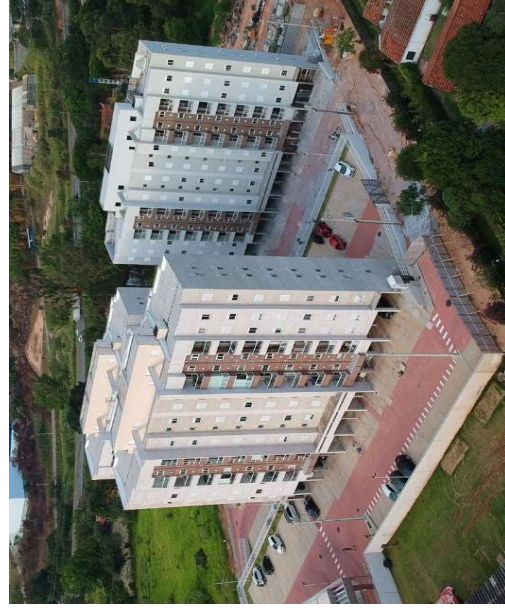
**Classe:** Sênior e Subordinada



**Remun. Sênior:** \*IPCA + 10,00% a.a.



**Lastro:** Pulverizado (CCIs)



## CRI Yes Jundiáí 2



**Localização:** Jundiáí-SP



### 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%



**Segmento:** Incorporação Vertical



**Classe:** Única



**Remuneração:** IPCA + 12,68% a.a.



**Lastro:** CCB



## CRI Florata



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

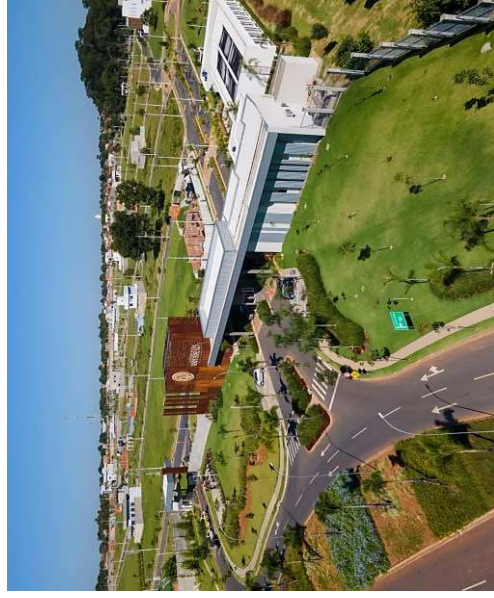


### Garantias:

- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



**Segmento:** Loteamento Fechado



### CRI Pinheiros



**Localização:** Aparecida de Goiânia - GO



#### Garantias:

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



**Segmento:** Loteamento Fechado



**Classe:** Sênior e Subordinada



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



**Lastro:** CCI



### CRI Quaresmeira



**Localização:** Trindade-GO



#### Garantias:

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



**Segmento:** Loteamento Fechado



**Classe:** Sênior e Subordinada



**Remun. Sênior:** \*IPCA + 11,00% a.a.



**Remun. Subordinada:** \*IPCA + 13,90%a.a.



**Lastro:** CCB



### CRI Vitória Tower



**Localização:** Vitória da Conquista - BA



#### Garantias:

- A.F. de Quotas da SPE



**Segmento:** Incorporação Vertical



## CRI Franzolin



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



### 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%



**Segmento:** Incorporação Vertical



**Classe:** Única



**Remuneração:** \*IPCA + 12,68% a.a.



**Lastro:** CCB



## CRI Moov



**Localização:** Cuiabá - MT



### 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%



**Segmento:** Incorporação Vertical



**Classe:** Única; 2 Séries



**Remuneração:** \*IPCA + 12,68% a.a.



**Lastro:** CCB



# HGIC11

## Detalhes dos Ativos

### Imóvel - Residencial Bella



**Localização:** Itur



**Segmento:** Inco



**Lançamento:** 20



**Entrega:** set/202



**Unidades:** 41

### Imóvel - Residencial Belvedere



**Localização:** Itur



**Segmento:** Inco



**Lançamento:** 20



**Entrega:** dez/20



**Unidades:** 4

# HGIC11 Termos Úteis

- 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,
- Lastro Corporativo:** Lastro corporativo é o conjunto de ativos que servem de garantia para um único agente.
- Lastro Pulverizado:** Lastro pulverizado é um investimento no qual o emissor possui múltiplos ativos de garantia, não apenas um único agente.
- Lockup:** cláusula de negociação as condições e pressões nos premissões nos premissões.
- LTV:** sigla para o Loan to Value, valor das garantias dividido pelo valor menor for, menor for, menor for.
- PL:** Abreviação para Passivo Líquido, passivo do fundo.
- PMT:** abreviação para Parcela Mensal, parcela mensal.
- P/VPA:** calculado como o valor presente de recebíveis dividido por ação (ou cotas) com desconto ou ágio.
- Securitizadora:** instituição financeira que emite CRIs, recebíveis, etc.

# HGIC11

## 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.

## Relacionament

---

**RI da HGI Capital**

**E-mail:** [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br)

**Telefones:** (62) 3414-7

## Gestor CVM

---

**João Victor Gonçalves**

Ato declaratório 21.051

## Conheça a HGI

---



[hgicapital.com.br](http://hgicapital.com.br)



@hgicapital



hgicapital

# HIGIENECAPITA

