

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Agosto 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\$ 52.593.384,72

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 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 nas últimas semanas sugerem um cenário de pressões inflacionárias no segundo semestre. O IPCA (-0,02% MoM) registrou a primeira deflação do ano em agosto, com o impacto dos alimentos consumidos em domicílio e da energia elétrica. Métricas subjacentes vieram abaixo do esperado pelo mercado.

Apesar disso, há uma série de riscos altistas para a inflação. Primeiramente, como temos discutido, a depreciação cambial eleva os preços de bens importados e o bom dinamismo da atividade econômica dá suporte à inflação subjacente. Ainda, a piora do balanço hídrico levou à ativação da bandeira tarifária vermelha 1 em setembro, encarecendo a energia elétrica.

Neste sentido, e dada a manutenção da desancoragem das expectativas de inflação, a reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) deste mês é cercada de incerteza adicional, com opiniões bastante divididas quanto aos próximos passos. Analistas de mercado passaram a projetar novas altas da taxa Selic, alguns deles estimando um ritmo de 50 bps à frente.

Nas últimas comunicações, o Copom tem buscado desvincular a relação entre o balanço de riscos e o *guidance* para as próximas reuniões. Mas isto veio de um modo que soou confuso para parte do mercado, que identifica certa divergência de visões dos diretores a respeito de um novo aperto de política monetária.

Exceto pela iminente flexibilização monetária por parte do *Federal Reserve* (FED), não há grandes sinais de alívio no cenário, logo, julgamos quase inevitável esse movimento. No entanto, o 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 menores do que no ano passado. Esse aumento das concessões ocorre na esteira da melhora do crédito agregado, algo que favorece o PIB em 2024. No entanto, com o risco altista para a taxa Selic, as condições de atratividade seguirão em retomada relativamente lenta.

Como fator positivo, o mercado imobiliário continua em um processo de “emancipação” e, gradualmente, se torna menos dependente do *funding* tradicional. Por exemplo: como divulgado pela Uqbar em agosto, o mercado secundário de CRI subiu 21,2% até o mês de julho de 2024, ante o mesmo período de 2023. Com essa dependência menor, o mercado vai se tornando mais resiliente a esses ciclos de aperto.

Resultados

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

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

Conforme mencionado no relatório anterior, no mês de agosto tivemos a finalização da dação em pagamento do CRI Eve Bella, isso permitiu a incorporação, até o momento, de 41 apartamentos ao fundo. Sendo 30 unidades em estoque e 11 vendidas (mais informações podem ser obtidas na página 10 e 15).

Ainda estamos no processo de finalização da incorporação das unidades do Residencial Belvedere, nele, ao todo, são 4 apartamentos com 3 unidades em estoque 1 vendida.

Recapitulando a movimentação, os imóveis foram dados como pagamento para quitação do CRI e ao compararmos o preço de incorporação versus preço de avaliação dos imóveis, conseguimos visualizar uma possível valorização de até 25,3% na venda dos ativos, que poderá trazer resultados positivos ao fundo a medida em que se concretizem

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.

HGIC11 Comentários do Gestor

Agosto/24

Monitoramento das Operações

CCI Eve Bella (18L01388404) – Residencial Bella:

Concluimos o processo de registro e atualização das matrículas dos imóveis do Bella Residence, conforme informado no relatório anterior. Com esta etapa finalizada, as unidades foram incorporadas à carteira do fundo e estão aptas para comercialização.

Atualmente o portfólio do Fundo conta com 30 unidades disponíveis, com um VGV estimado em R\$ 16.909.905,40 e ticket médio de R\$ 563.663,51.

Para a comercialização, contratamos a DOMI como coordenador de vendas especializado, que atuará junto a imobiliárias de comprovada experiência no mercado local. Essa parceria estratégica deve fortalecer o relacionamento com a rede de corretores locais e implementar ações de marketing direcionadas, online e offline, além de montagem de equipe de corretores de plantão, visando o início efetivo das vendas a partir de setembro.



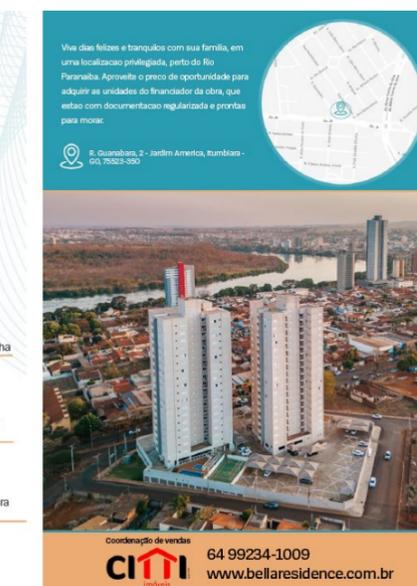
Material criado para estratégia de marketing online



Atuação no local dos corretores de plantão



Material criado para estratégia de marketing offline



HGIC11 Comentários do Gestor

Agosto/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 com as duas primeiras 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.

As obras avançaram significativamente no mês de agosto, registrando um progresso de 3,27%. Acumuladamente, o projeto já alcançou 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. Esses resultados reforçam nosso compromisso com a entrega de um empreendimento de alta qualidade e dentro do prazo previsto.

As vistorias de entrega das unidades, que irão iniciar em setembro, representam um marco importante para todos os envolvidos no projeto. A equipe técnica segue trabalhando incansavelmente para garantir que todas as etapas sejam cumpridas com excelência.

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



Torre 5 Yes! – Visita Técnica HGI Capital

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 alterações em uma série de 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 aos contratos, em que há possibilidade de liberação de recurso à devedora, desde que atendidas as razões de garantias no valor de 10,73% da Cessão fiduciária somado ao reembolso mensal. A liberação só ocorrerá após todos os pagamentos mensais de juros, amortização e despesas da operação.
- **Amortização extraordinária do fundo de reserva:** Os recursos excedentes ao valor do fundo de reserva serão utilizados para amortizar antecipadamente parte da dívida, beneficiando os credores.

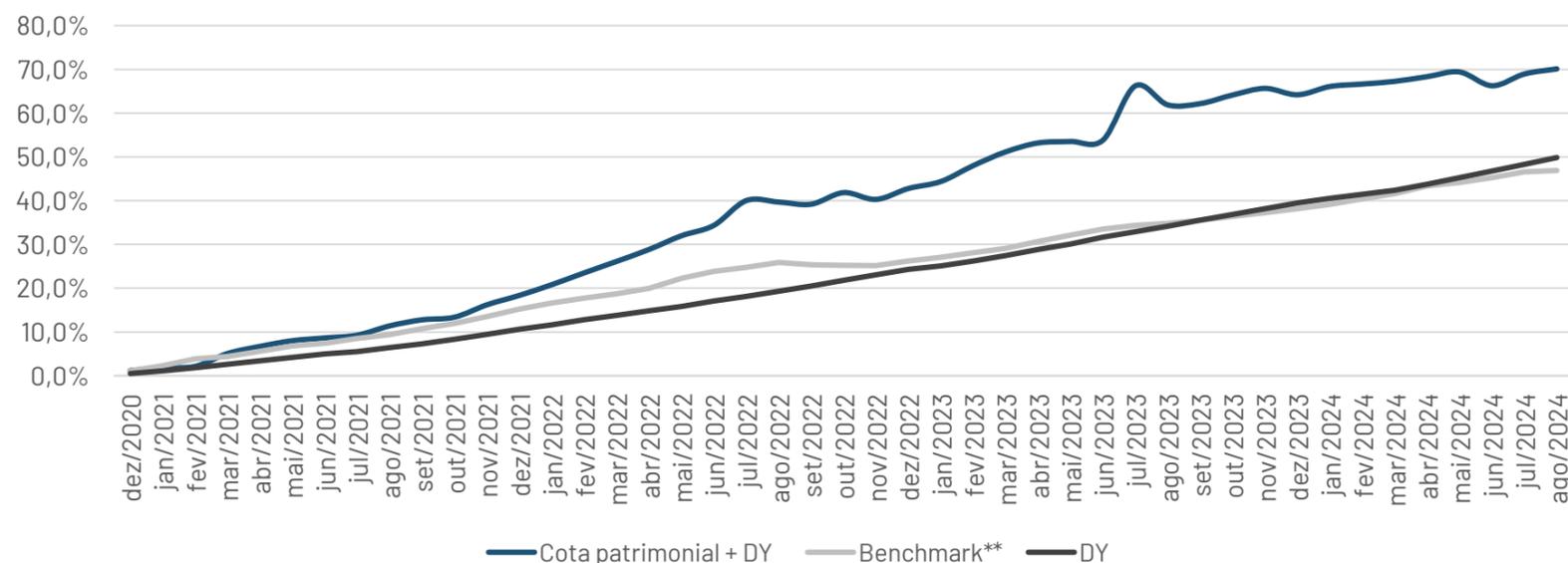
Em resumo, a assembleia aprovou uma série de medidas que visam fortalecer a estrutura financeira da operação e garantir o cumprimento das obrigações assumidas com os credores. Vale ressaltar que todas as decisões foram aprovadas por unanimidade pelos participantes da assembleia.



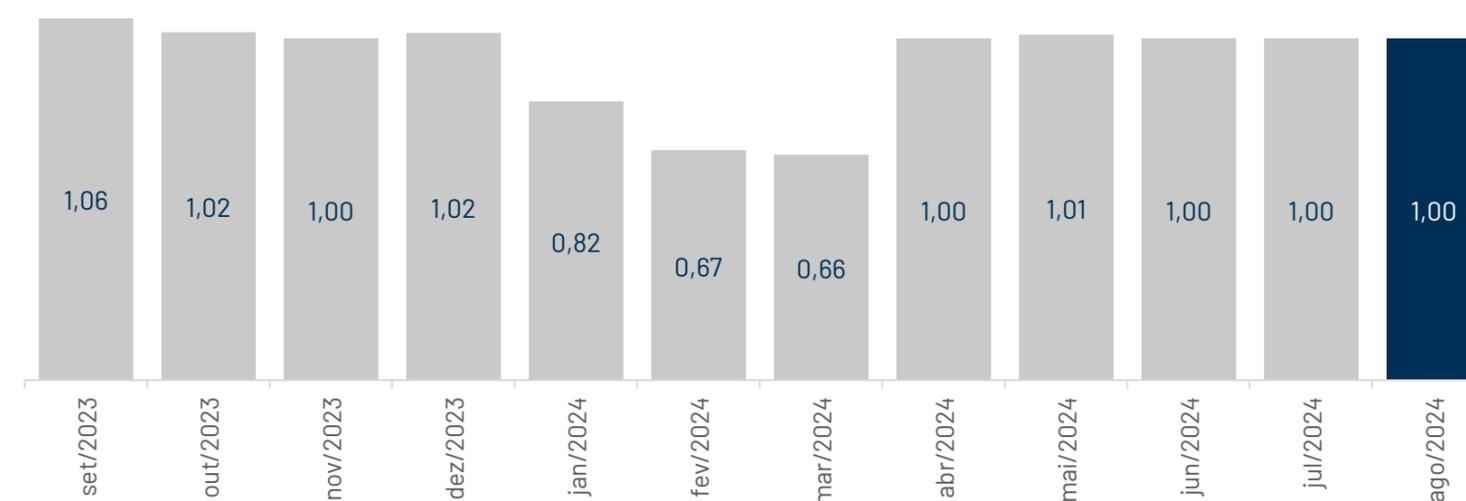
Fotos do empreendimento do quaresmeira

	Set. 2023	Out. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024
Receitas (em R\$)	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	613.354,57
CRIs - Juros	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	232.154,82
CRIs - Amort.	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	321.224,09
Receita Financeira	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	341.807,03
Correção Monetária	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	39.392,72
Despesas (em R\$)	-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	-109.187,08
Taxa de Administração	-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	-15.693,18
Taxa de Gestão	-43.144,78	-43.415,09	-42.817,67	-42.799,10	-41.050,76	-41.256,91	-41.240,91	-45.360,19	-45.204,51	-45.023,42	-44.353,25	-43.979,58
Taxa de Escrituração	-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	-2.599,20
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	-8.375,22	-15.079,25	-48.867,29	-32.466,60	-8.432,76	-46.915,12
Resultado Líquido - Caixa (R\$)	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	504.167,49
Caixa Distribuído	-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	-462.706,96
Cota Patrimonial	119,66	119,95	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06	113,66
Cota Mercado	105,00	105,74	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41
P/VPA	0,88	0,88	0,88	0,89	0,89	0,89	0,88	0,86	0,83	0,83	0,85	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	1,06	1,02	1,00	1,02	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	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%
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	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-3,93%	-2,18%	2,22%	-0,61%	-	-	-	-	-8,26%	-9,39%	-7,07%
0 Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	113,40	114,06	113,66	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-2,88%	0,58%	-0,35%	-	-	-	-	-3,58%	-5,91%	24,94%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	-	-	-	-	7,16	11,26	42,61
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	1,05%	1,03%	1,04%	-	-	-	-	7,44%	11,39%	49,83%

Taxa Média

IPCA + 12,34% a.a.

Duration Média

1,83 anos

LTV Médio

54,29%

CRIs (% do PL)

42,75%

Imóveis (% do PL)

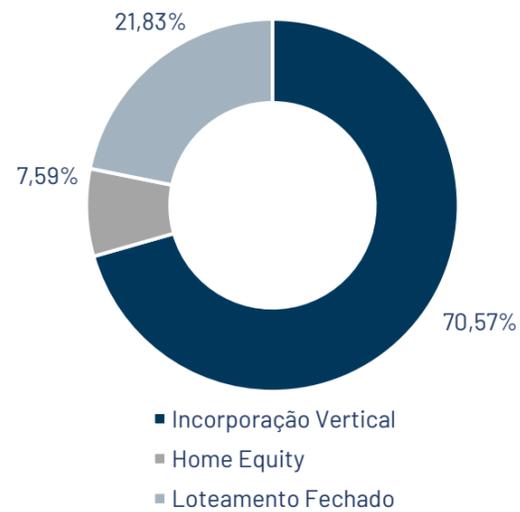
34,00%

Outros Ativos (% do PL)

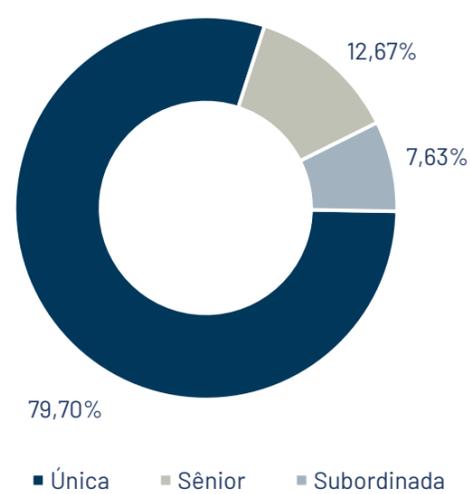
23,25%

Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,36%	4.925.143,22	0,52	71,80%	85,99%	82,76%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	8,84%	4.649.032,84	1,77	45,84%	100,00%	10,53%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	9,04%	4.751.976,13	1,71	48,82%	75,20%	79,10%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,90%	2.051.872,87	3,12	75,72%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,25%	1.706.754,95	3,43	22,31%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,93%	1.540.581,90	0,58	54,75%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,66%	1.398.699,88	3,31	65,28%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	2,17%	1.142.111,52	3,02	35,27%	100,00%	88,04%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,60%	316.338,92	2,92	39,28%	100,00%	88,04%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,36%	4.925.143,22	0,52	71,80%	85,99%	82,76%

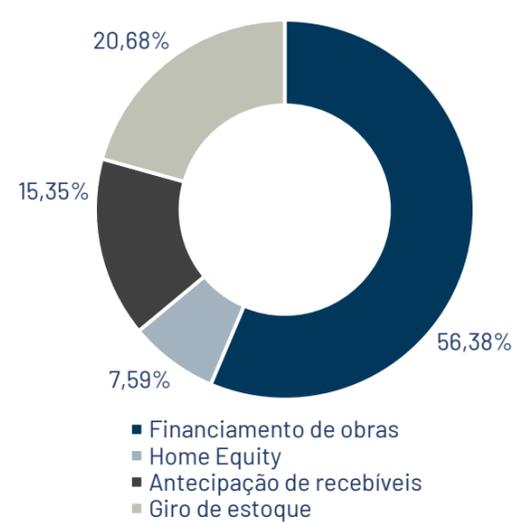
Segmento



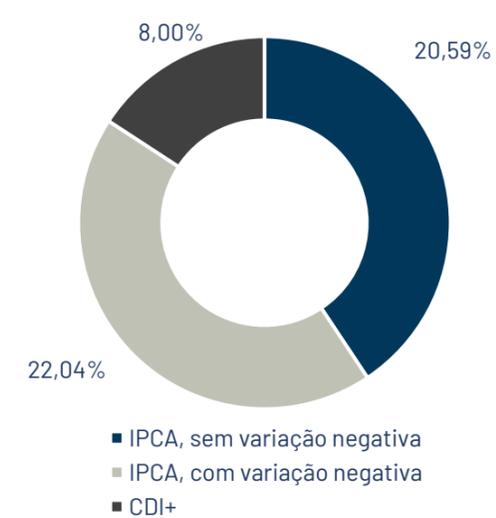
Classe



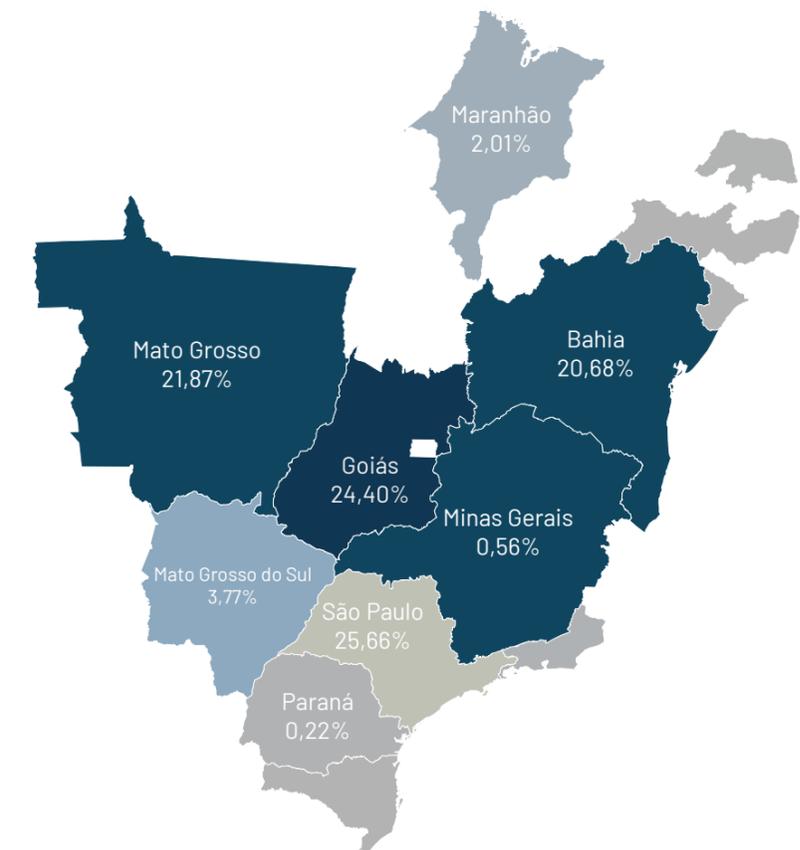
Finalidade da Operação



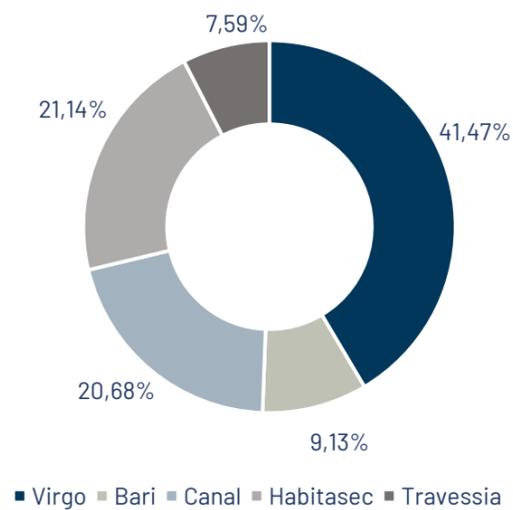
Indexador



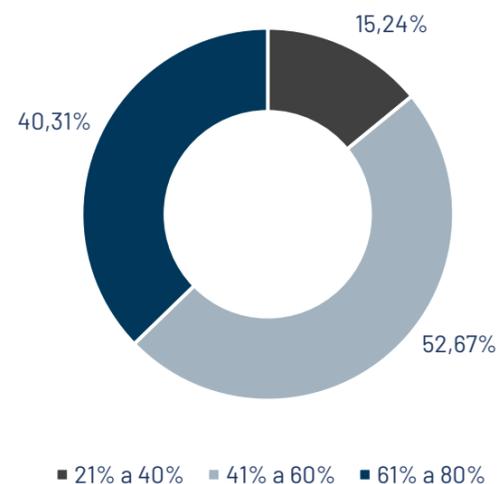
Concentração por Estado**



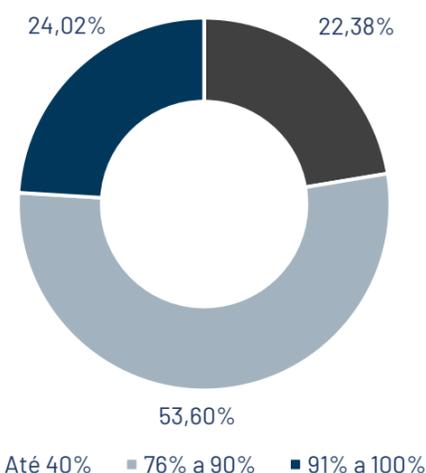
Securitizadora



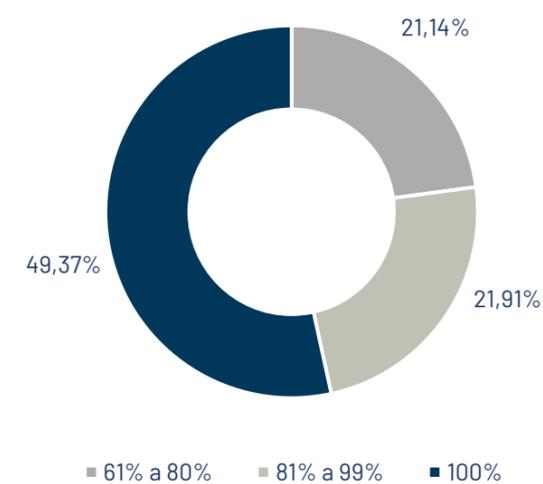
LTV



% Vendido

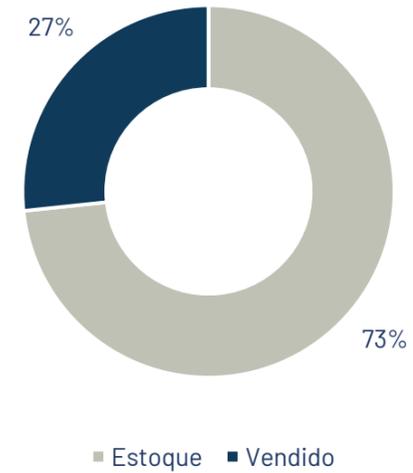


% Obra Executada

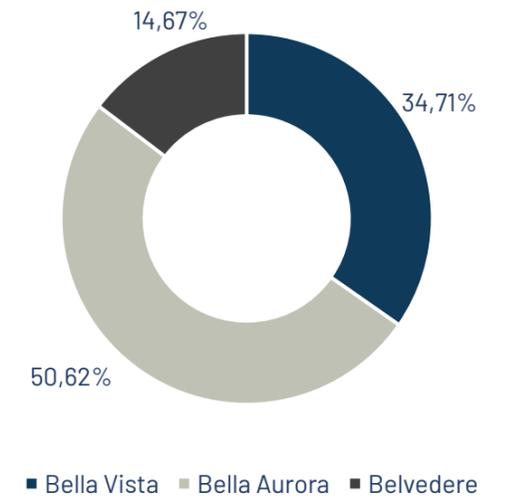




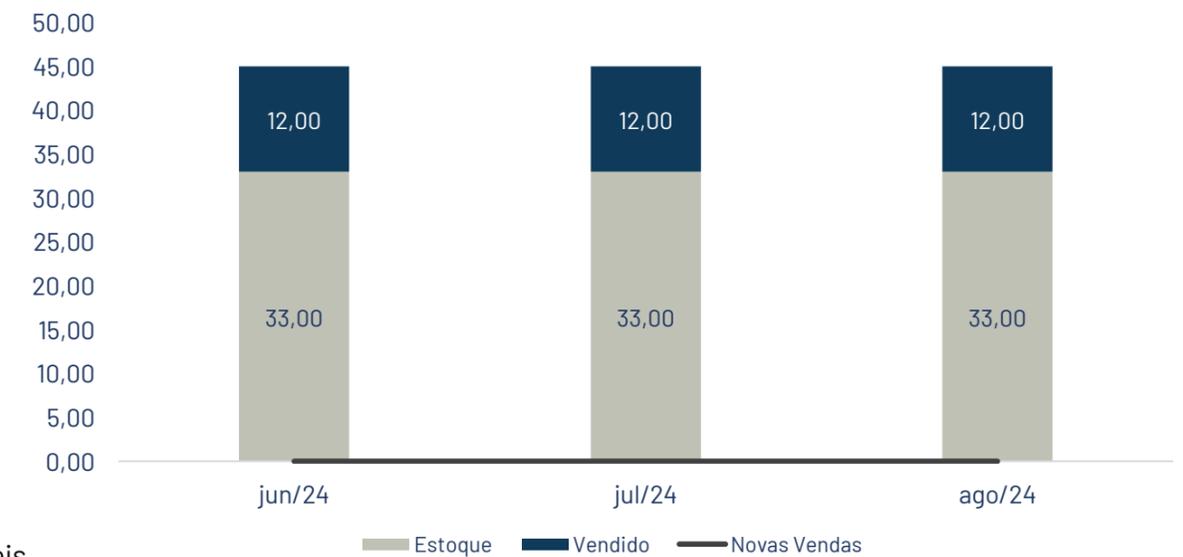
% de Vendas



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 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	Habitasec	Subordinada	GO	IPCA + 13,00%	R\$ 45.000.000,00	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 F</i>	Loteamento Fechado	Análise	A definir	Única	GO	IPCA + 12,00%	R\$ 31.550.000,00	R\$ 3.000.000,00	Dez/24
<i>Operação C</i>	Loteamento Fechado	Análise	A definir	Única	-	IPCA + 12,68%	R\$ 35.000.000,00	A definir	Dez/24
<i>Operação M</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	-	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 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

[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: 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

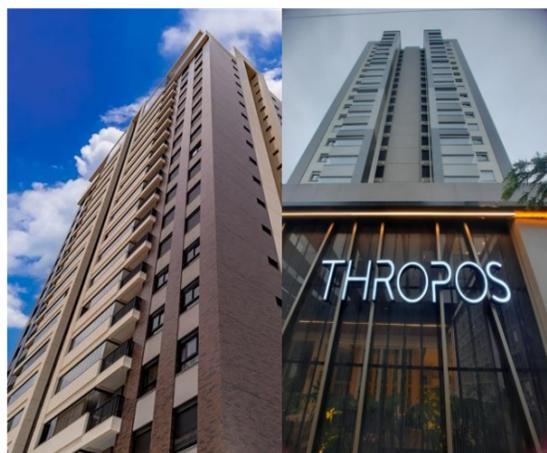
Garantias:

- 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](#)



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](#)

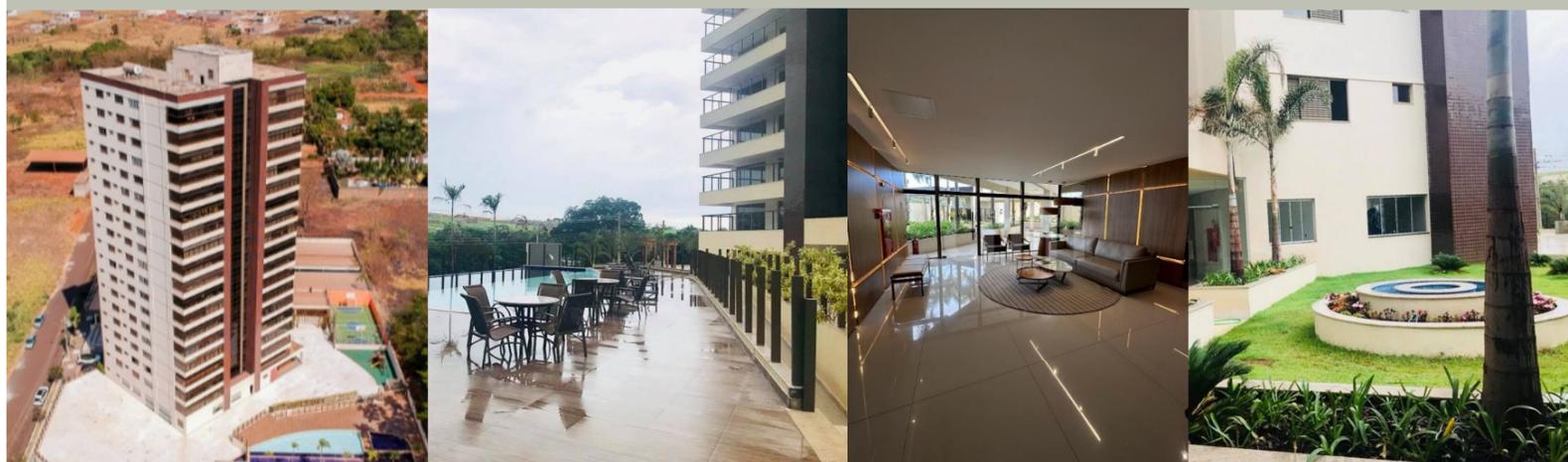
Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 41

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 in a white, serif font.

HGI CAPITAL