

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Dezembro 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\$ 50.142.089,99

Cota Patrimonial*: R\$ 108,37

Cota de Mercado*: R\$ 75,05

Número de Cotistas*: 468

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 fechamento para o mês de dezembro trouxe nova alta de 0,52% para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), fechando o ano de 2024 com acumulado de 4,83%, 33 pontos base superando a meta de inflação de 4,50% (considerando a tolerância de 1,50 p.p.) estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Adicionalmente, a deterioração das expectativas de inflação após a apresentação do pacote fiscal, a reforma tributária proposta pelo Governo Federal e a piora no cenário do câmbio culminaram na elevação de 1 p.p. na Selic na última reunião de 2024, acima das expectativas de 0,75 p.p. ventiladas pelo mercado. A medida levou a taxa básica de juros ao patamar de 12,25%, com sinalização de alta de mais 1 p.p. em cada uma das próximas duas reuniões pelo Comitê de Política Monetária (COPOM).

Esperamos que o cenário de aperto monetário e outros contextos que amplificam a incerteza econômica tenham reflexo negativo para o acesso ao financiamento imobiliário tradicional. Com as recentes altas nas taxas de juros, a Caixa Econômica Federal (CEF) elevou os juros para compras de imóveis entre 1,00 e 2,00 pontos percentuais, dentro da faixa de operações enquadradas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Com menores recursos disponíveis, a tendência de menor participação da poupança no financiamento imobiliário nacional, já observada há alguns anos deve seguir se intensificando.

Apesar do cenário incerto, o mercado imobiliário segue aquecido. O índice FipeZap apresentou alta de 0,66% em dezembro, consolidando um avanço de 7,73% em 2024, maior percentual desde 2013, com a atividade de comercialização resiliente nos principais centros urbanos do Brasil. Para 2025, embora o mercado não espere a manutenção do mesmo ritmo, a permanência de uma taxa de desemprego baixa deve atuar como contraponto positivo para conter uma diminuição mais acentuada de atividade do setor.

Dessa forma, seguimos com a percepção de que o mercado de capitais, com estoques de crédito em alta, continue aumentando sua participação no financiamento ao setor imobiliário, em especial, para o financiamento de novos empreendimentos. Segundo a B3, em 2024, o volume de emissões de CRIs registrou crescimento de 20% em relação ao ano anterior, com R\$ 57,5 bilhões em novos papéis, reforçando uma nova estrutura de fontes de financiamento para o setor.

Resultados

O mês de dezembro foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 1,00 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,33% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com a redução de posição no CRI Quaresmeira e a aquisição do CRI Uniq, conforme previsto no pipeline. Essas movimentações resultaram em um aumento na *duration* média da carteira para 1,70 ano e na taxa média da carteira para 12,36% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Uniq	Subordinada	IPCA + 13,01%	(+) R\$ 400.000,00	Compra	0,79%
CRI Quaresmeira	Sênior	IPCA+11,00%	(-) R\$ 251.833,73	Venda	~0,50%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,39 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,65 por cota, impulsionados pela variação positiva do IPCA em outubro.

É importante destacar que realizamos a venda à vista de mais uma unidade do imóvel Bella Aurora, que gerou um lucro caixa de R\$ 185.277,86 ou R\$ 0,40/cota (vide página 5 e [fato relevante](#)).

Com base nesses resultados, mantivemos a distribuição de R\$ 1,00 por cota aos cotistas e constituímos uma reserva de contingência de R\$ 0,28/cota para o próximo semestre. Ao longo de 2024, distribuimos um total de R\$ 11,26 por cota, representando um *dividend yield* de 12,47% a.a.

A estratégia da gestão para o próximo ano consiste em manter um fluxo constante de vendas, assegurando resultados sólidos e consistentes para os investidores, além de fortalecer e rentabilizar o pipeline de ativos de crédito privado (CRIs), com o objetivo de otimizar o retorno dos investimentos.

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 mais uma unidade da torre Bella Aurora em dezembro de 2024.

O Fundo passa a contar com 23 unidades disponíveis, ainda em processo de venda ativa.

Extraíndo os BIG NUMBERS dessa negociação, temos:

- **Valor de venda:** R\$ 548.219,86
- **Múltiplo sobre o capital investido:** 1,51
- **Desinvestimento:** 0,95% da posição
- **Lucro por cota:** R\$ 0,40/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

3Q com suite 80m²

- Suite ampla
- Churrasqueira a carvão
- Laje técnica reservada
- Porcelanato 60x60 cm
- Integração sala e cozinha

3 suites 104m²

- Suite ampla
- Laje técnica reservada
- Integração sala e cozinha
- Porcelanato 60x60 cm
- Churrasqueira a carvão

BELLA RESIDENCE

3Q com suite 3 suítes

VIRADA DE CHAVE

PRONTO PARA MORAR

DIFERENCIAIS BELLA RESIDENCE

- Piscinas adulta e infantil
- Academia
- Deck
- Quadra esportiva
- Escarimmo
- Churrasqueira a carvão na varanda
- Documentação regularizada
- Apartamentos aptos ao financiamento
- Opção de 2 vagas na garagem

BELLA RESIDENCE

3Q com suite 3 suítes

VIRADA DE CHAVE

Documentação 100% regularizada.

BELLA RESIDENCE

CORRETORES DE PLANTÃO

3 Quartos com 1 suíte | 3 Suítes

LAZER COMPLETO

PRONTO PARA MORAR

DOCUMENTAÇÃO 100% REGULARIZADA

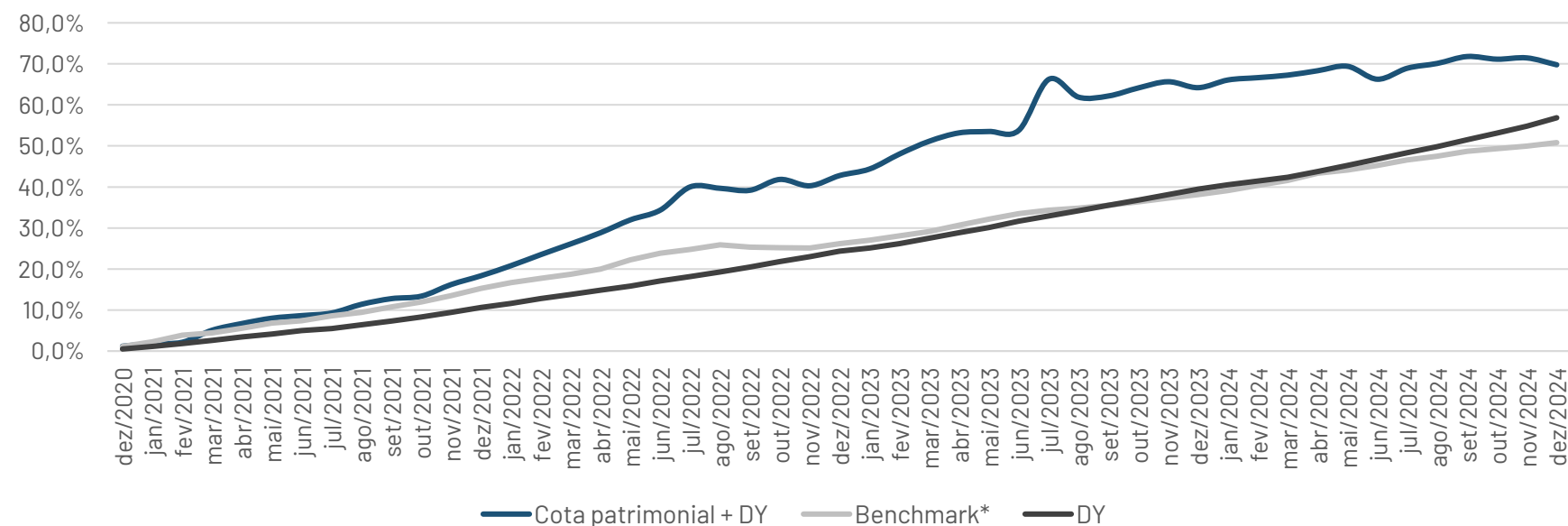
Atuação no local dos corretores de plantão

Material criado para estratégia de marketing offline

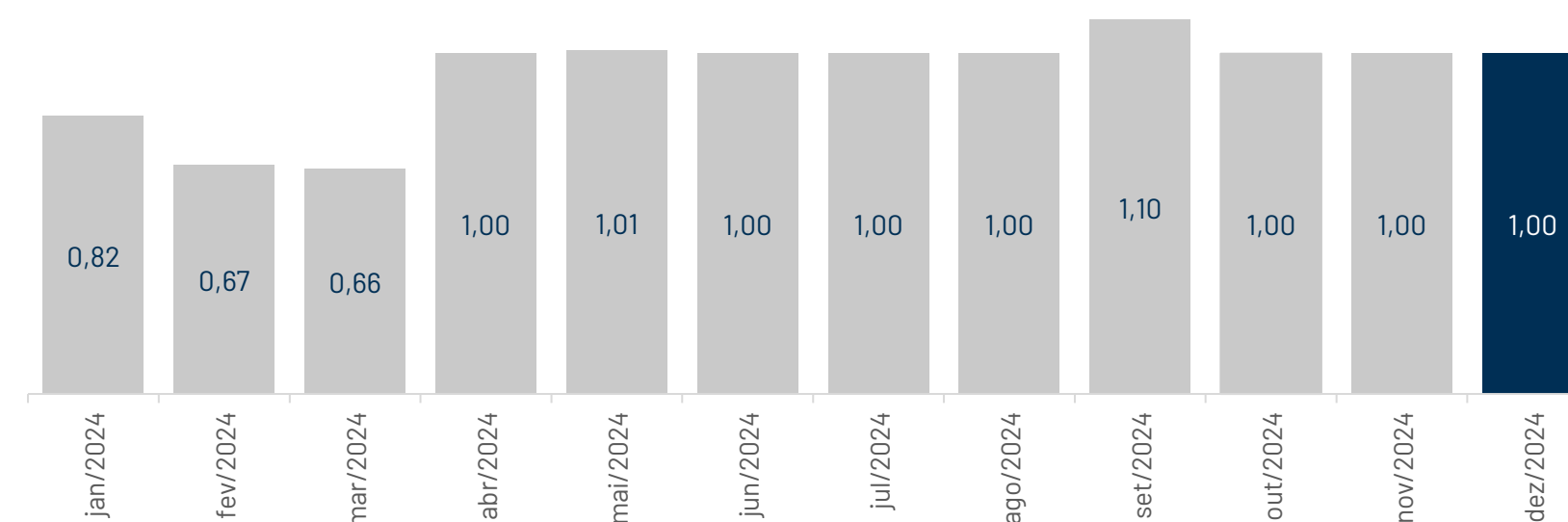
Material criado para estratégia de marketing online

	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024	Nov. 2024	Dez. 2024
Receitas (em R\$)	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	301.123,50	327.889,45	666.408,10
CRIs - Juros	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	221.351,26	214.776,67	223.795,01
CRIs - Amort.	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	138.185,73	175.601,66	150.101,21
Receita Financeira	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	80.193,24	50.821,04	361.583,80
Correção Monetária	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	-421,00	62.291,74	81.029,29
Despesas (em R\$)	-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	-148.719,20	-117.623,53	-141.625,91
Taxa de Administração	-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	15.676,02	15.676,02	-15.676,02
Taxa de Gestão	-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	-43.774,60	-43.170,72	-42.786,20
Taxa de Escrituração	-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	-2.661,16	-2.632,80	-2.646,98
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-86.607,42	-56.143,99	-80.516,71
Resultado Líquido - Caixa (R\$)	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	152.404,31	210.265,92	524.782,19
Caixa Distribuído	-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	-462.706,96	-462.706,96	-462.706,96
Cota Patrimonial (R\$)	118,30	117,96	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37
Cota Mercado (R\$)	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05
P/VPA	0,89	0,89	0,88	0,86	0,83	0,83	0,85	0,85	0,87	0,84	0,82	0,69
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\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	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%
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	94,60	90,80	75,05	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-3,93%	-2,18%	2,22%	-0,61%	2,69%	-4,44%	-4,02%	-17,35%	-28,59%	-28,59%	-27,66%
Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-2,88%	0,58%	-0,35%	-0,12%	-1,42%	-0,91%	-2,28%	-8,07%	-8,07%	19,12%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	11,26	11,26	46,71
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	1,05%	1,03%	1,04%	1,11%	1,06%	1,10%	1,33%	12,47%	12,47%	56,85%

Taxa Média

IPCA + 12,36% a.a.

Duration Média

1,70 anos

LTV Médio

54,08%

CRIs (% do PL)

42,04%

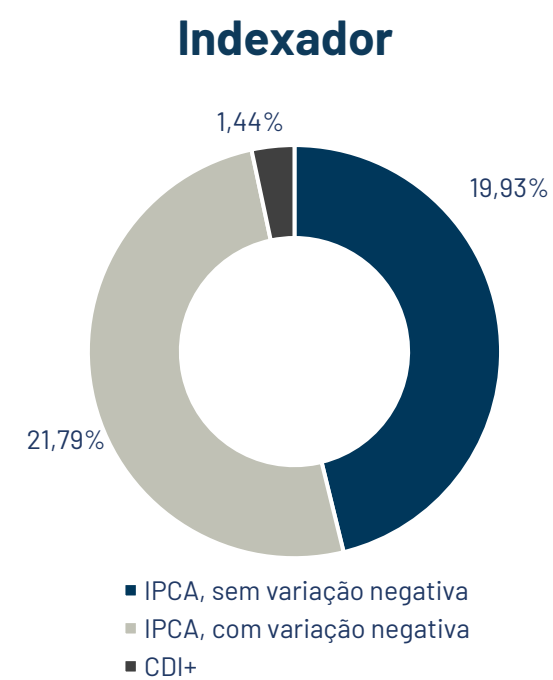
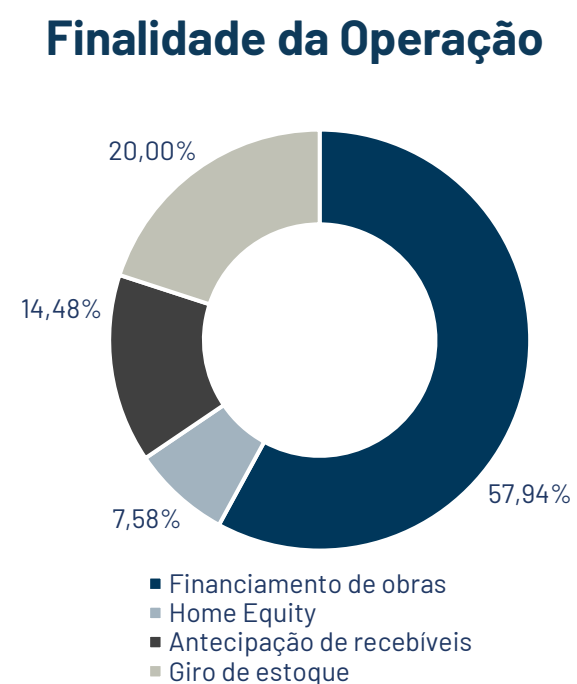
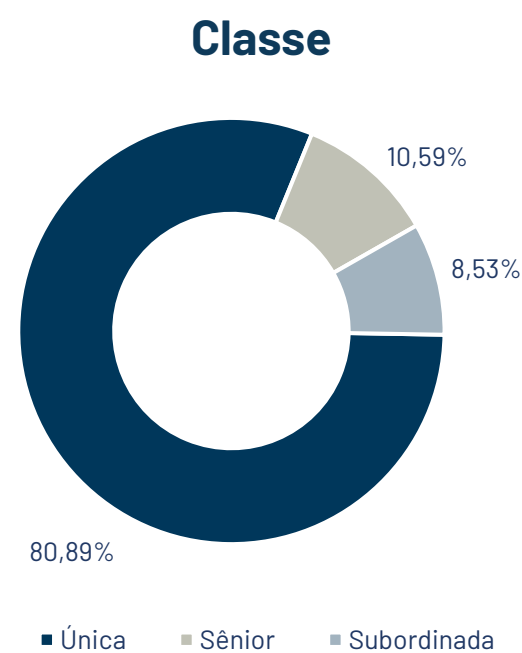
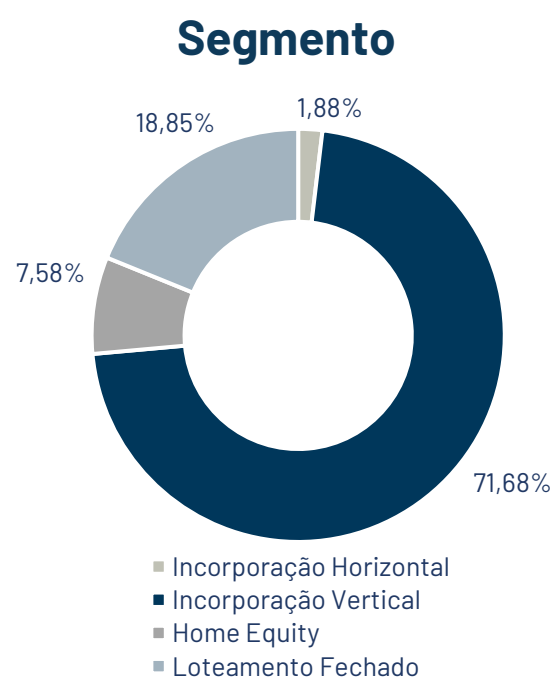
Imóveis (% do PL)

29,76%

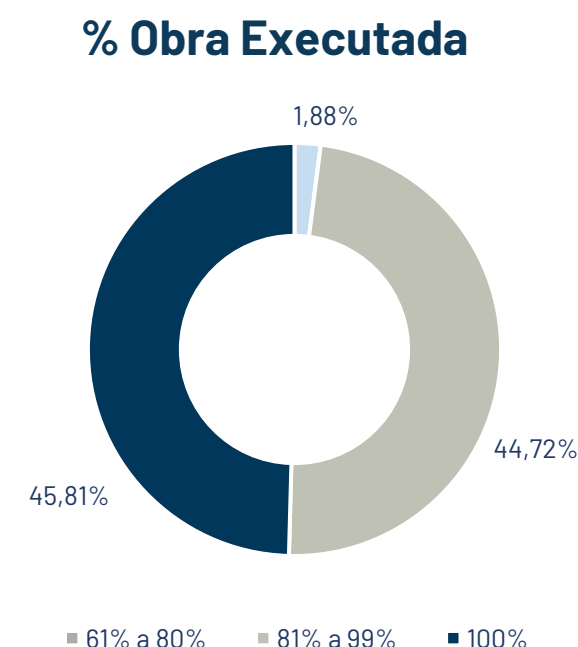
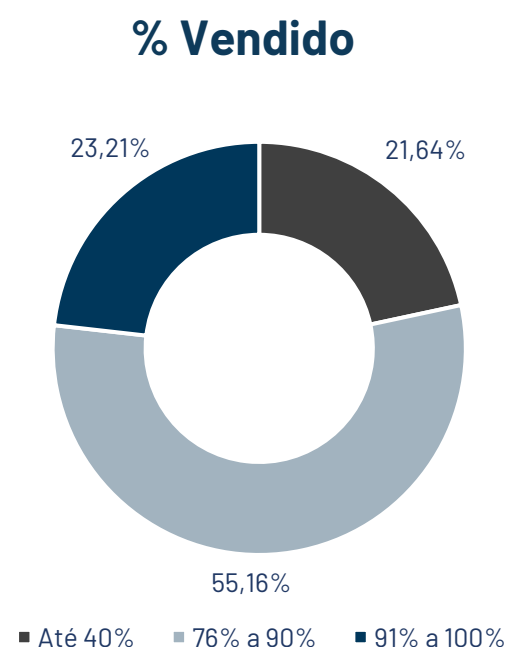
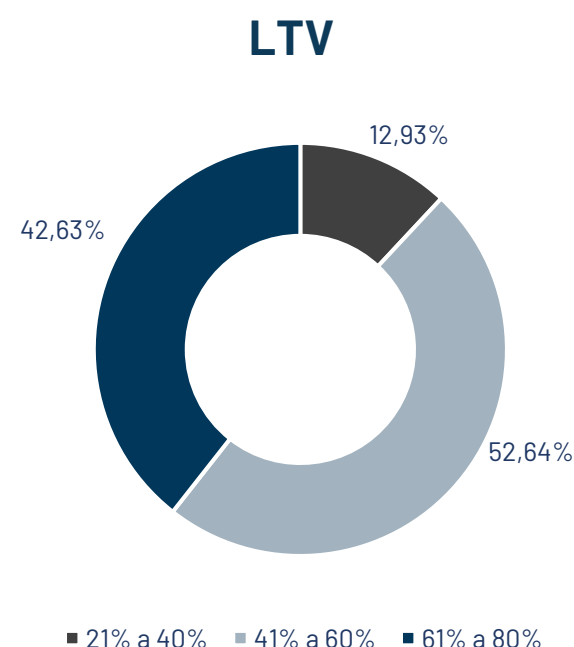
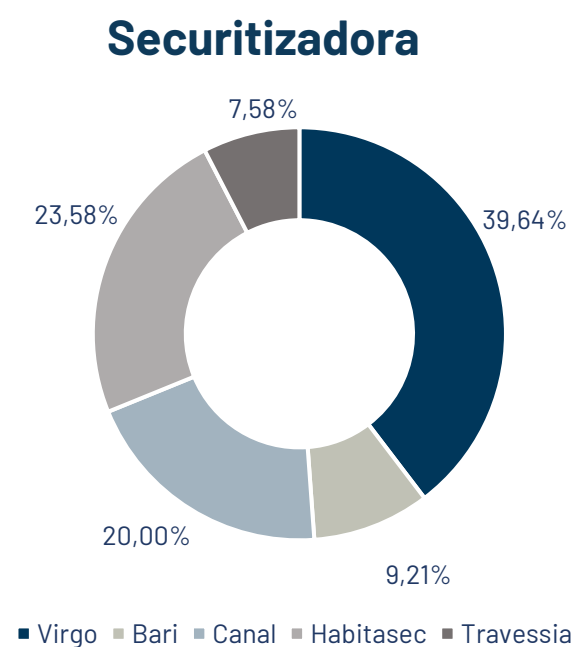
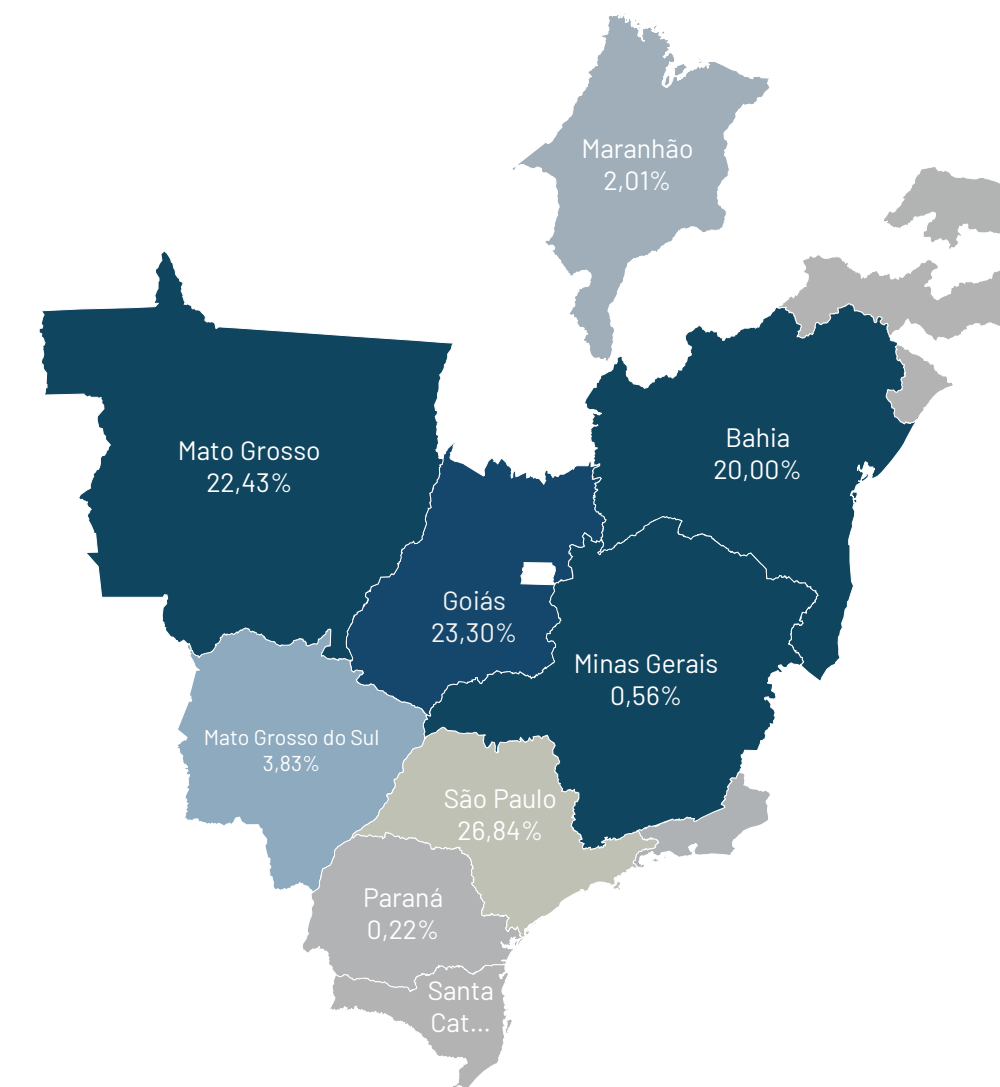
Outros Ativos (% do PL)

28,20%

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	9,68%	4.855.320,00	0,38	73,82%	92,88%	84,00%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr/28	9,12%	4.573.369,92	1,53	49,08%	94,49%	78,57%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez/27	8,41%	4.215.397,34	1,60	42,19%	100,00%	10,53%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out/31	3,87%	1.940.672,42	2,97	71,37%	100,00%	98,82%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun/33	3,19%	1.598.570,81	3,38	21,40%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov/25	2,93%	1.468.137,46	0,84	45,98%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan/33	2,22%	1.112.673,15	3,37	69,08%	100,00%	99,01%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan/32	1,26%	633.486,55	3,19	32,52%	100,00%	88,26%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov/28	0,79%	396.936,91	2,76	76,55%	10,59%	88,00%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan/32	0,57%	287.662,91	3,09	39,36%	100,00%	88,26%

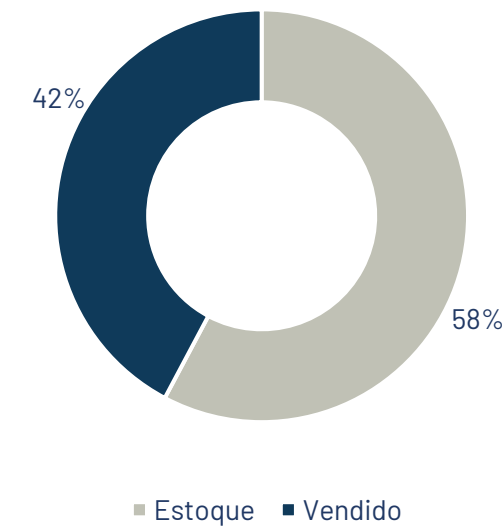


Concentração por Estado**

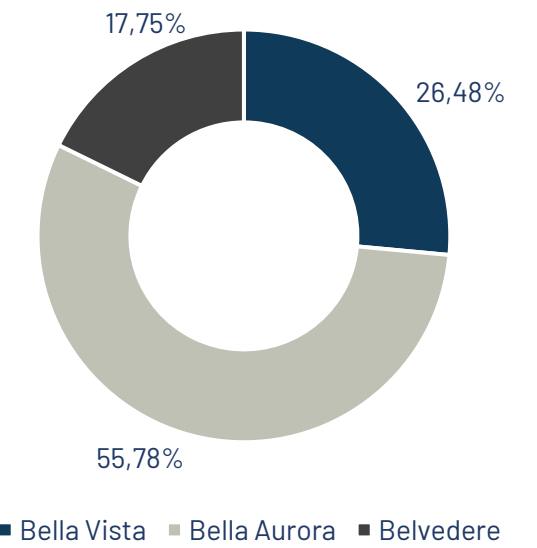




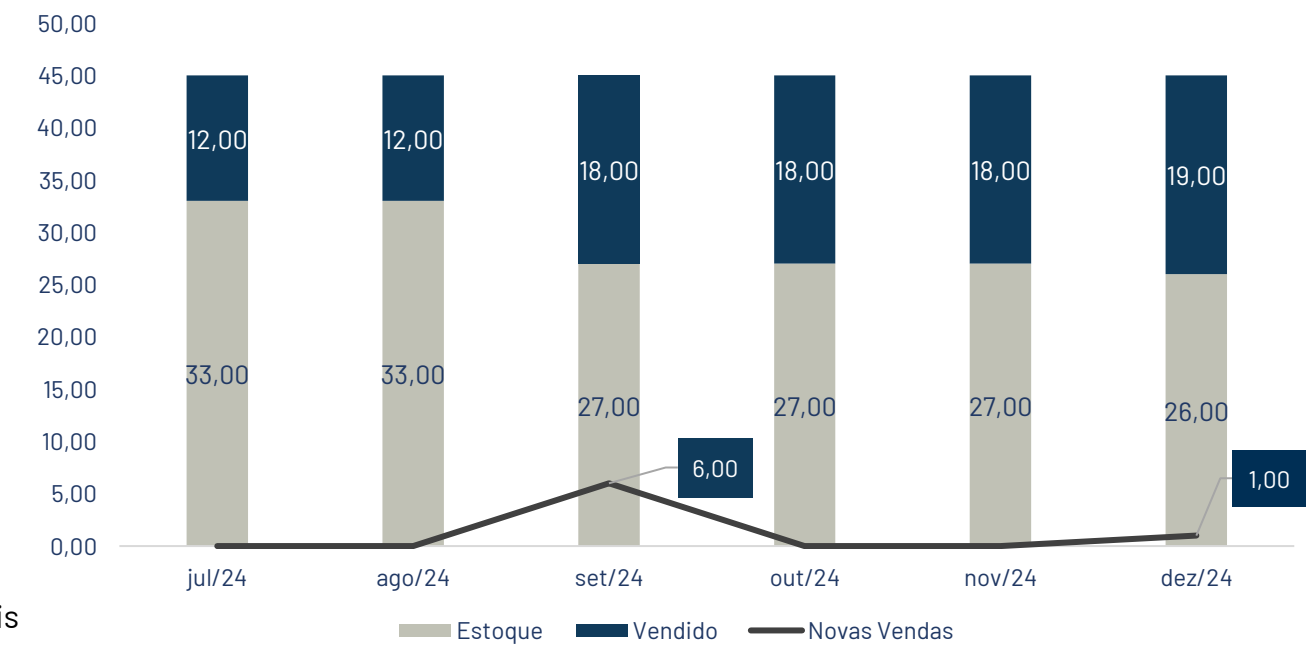
% de Vendas



Concentração por imóvel



Evolução de Vendas (6 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 H</i>	Home Equity	Estruturação	Canal	Única	-	IPCA + 10,00%	R\$ 12.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Fev/25
<i>Operação L</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	PR	IPCA + 13,50%	R\$ 20.000.000,00	A definir	Abr/25
<i>Operação M</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 51.000.000,00	A definir	Abr/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: [CINQ DI](#)



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: [CINQ 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

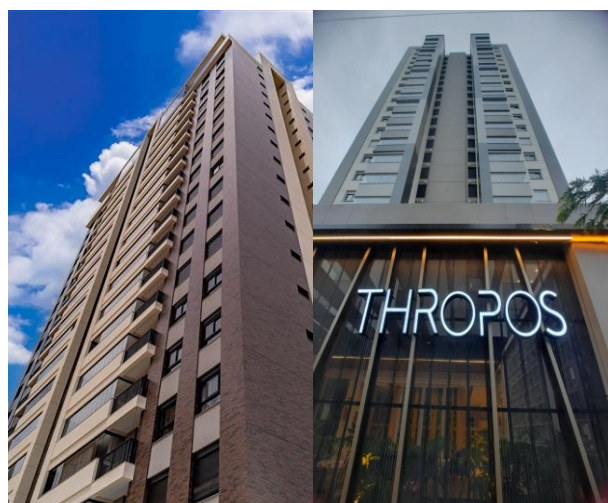
Garantias:

- 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](#)



CRI UNIQ

 **Localização:** Goiânia - GO

 **Segmento:** Incorporação Horizontal


 **Classe:** Subordinada

 **Remuneração:** *IPCA+13,01% a.a.

 **Lastro:** CCI

Garantias:

- A.F. de Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Reserva de 5%






-  **Operação estruturada para financiamento de obras do UNIQ, incorporação vertical, localizado na cidade de Goiânia-GO e composto por 75 unidades com tipologia única de 178,97 m².**

 **Local:** [UNIQ - Condomínio Horizontal](#)

 **Empreendedor:** [Grupo Palme | CINQ DI](#)

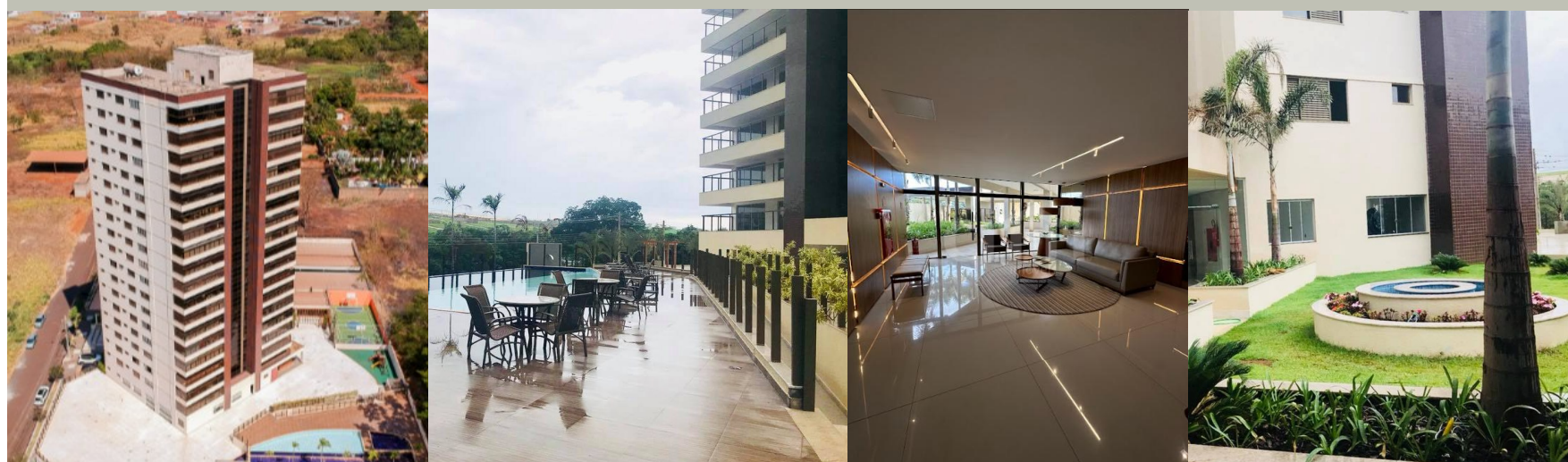
Imóvel - Residencial Bella








-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 34
 - **Estoque:** 23
 - **Carteira:** 11

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
 - **Estoque:** 3
 - **Carteira:** 1

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.



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