

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Fevereiro de 2025



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\$ 50.422.974,81

Cota Patrimonial*: R\$ 108,94

Cota de Mercado*: R\$ 67,79

Número de Cotistas*: 537

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

Em fevereiro, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) voltou a indicar uma aceleração da inflação, desta vez registrando um aumento de 1,31%. No acumulado de 12 meses, o avanço foi de 5,19%. Esse aumento foi o maior registrado para o mês em 22 anos, com o Banco Central mantendo a previsão de inflação anualizada acima de 4,5% pelo menos até junho, superando o limite de tolerância da meta por seis meses consecutivos. Já o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) avançou 1,06% em fevereiro, acumulando alta de 8,44% em 12 meses.

Diante da persistente pressão dos indicadores de inflação, mantemos a expectativa de um aumento de 1 ponto percentual na Selic na próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), marcada para os dias 18 e 19 de março, o que elevaria a taxa básica de juros para 14,25% ao ano. O boletim Focus manteve a projeção de fechamento da Selic em 15,00% para 2025.

Por outro lado, o mercado imobiliário segue aquecido no segundo mês do ano. O Índice FipeZAP registrou alta de 0,68%, acelerando em relação aos 0,59% observados em janeiro, com aumento nos preços residenciais em 52 das 56 cidades monitoradas. Apesar do cenário de juros elevados, a comercialização de imóveis continua mostrando resiliência na economia brasileira.

Com o financiamento permanecendo como o principal recurso para aquisição de imóveis no Brasil, esperamos que a demanda por crédito imobiliário continue em alta. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), entre fevereiro de 2024 e janeiro de 2025, o volume de financiamentos imobiliários atingiu R\$ 190,5 bilhões, representando um crescimento de 26,7% em relação aos 12 meses anteriores. Somente em janeiro de 2025, houve um aumento de 40,3% no volume financiado em comparação com janeiro de 2024.

Considerando as restrições impostas pelas linhas tradicionais de financiamento imobiliário, em um contexto de juros elevados, mantemos uma visão positiva quanto à necessidade de recursos alternativos para o financiamento do setor imobiliário brasileiro. Dada a flexibilidade e o dinamismo de seus instrumentos, com a continuidade do aumento da atividade e da demanda por crédito, o mercado de capitais se posiciona como uma alternativa evidente de fonte de financiamento para o setor.

Resultados

O mês de fevereiro foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,59 por cota, correspondendo a um dividend yield de 0,87% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com o aumento de posição no CRI Uniq e redução nas posições dos CRIs Moov e Vitória Tower. Essas movimentações resultaram em uma elevação na *duration* média da carteira para 1,77 ano e a taxa média da carteira ficou em 12,22% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Uniq	Subordinada	IPCA + 13,01%	(+) R\$ 509.272,29	Compra	1,01%
CRI Moov I	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 2.889.131,14	Venda	5,73%
CRI Moov I	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 1.565.359,14	Venda	3,11%
CRI Vitória Tower	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 3.506.732,20	Venda	6,96%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,38 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,53 por cota, impulsionados pela variação positiva do IPCA em dezembro.

É importante destacar que realizamos a venda de duas unidade do imóvel Bella Aurora, com previsão de recebimento do recurso em março/25, o que gerará um lucro caixa de R\$ 175.828,65 ou R\$ 0,38/cota (vide página 5 e [fato relevante](#)).

No referido mês arcamos com algumas despesas extraordinárias dos imóveis como: renegociação do condomínio (valores em aberto antes da dação em pagamento), cartórios e despesas jurídicas, o que impactou negativamente o fundo em mais de R\$ 0,37/cota, juntamente com as demais despesas ordinárias do fundo atingimos a marca de R\$ 0,56/cota apenas no polo passivo do fundo.

Com o resultado do mês de fevereiro/25 somado à receita retida do último semestre, apuramos um resultado caixa de R\$ 0,59 por cota.

A fim de aprofundarmos nos detalhes que dizem respeito a comercialização das unidades do Bella Residence e Belvedere Residence, decidimos dar um passo atrás e contextualizar todo o histórico dos ativos.

Os imóveis em questão compunham as garantias do CRI Bella (18L1367003) que, no ano de 2023, iniciamos um processo de execução. Após longo processo jurídico e cartorário, a dação das unidades do Bella Residence foi concluída, com as vendas efetivamente iniciadas em agosto/24.

Inicialmente, o fundo contava com 33 unidades de imóveis (16 B.A., 14 B.V. e 3 Belvedere) as quais 10 foram comercializadas nos últimos 6 meses e 23 seguem em estoque para comercialização, o que representa atualmente 26,8% (sendo 21,9% estoque e 4,9% carteira) do patrimônio do fundo. Importante reiterar que as unidades em carteira não geram resultados ao veículo, mas sim pequenas despesas, o que pode comprometer as distribuições no curto prazo, mas agregam um importante valor patrimonial aos investidores, convergindo em atrativos resultados caixa no médio prazo.

De forma geral, com 10 unidades vendidas alcançamos R\$ 4,9 milhões em vendas, resultando em lucro de R\$ 1,3 milhão ou média de R\$ 490 mil e R\$ 130 mil, por unidade, respectivamente. O resultado equivale a R\$ 2,81 por cota em 6 meses, complementando, na média, a distribuição de resultados em R\$ 0,468/mês. Olhando a frente, atualmente os imóveis estão avaliados na casa dos R\$ 15,8 milhões que, ao descontar despesas comerciais e o custo pelo qual foram executados, chegaríamos em um resultado da ordem de R\$ 3 milhões (a serem distribuídos ao longo de todo o período de vendas adiante).

Histórico de vendas	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25
Unidades	6 unidades B.V.	-	-	1 Unidade B.A.	1 unidade B.V.	*2 unidades B.A.
Receita de vendas	R\$ 2.828.092,72	-	-	R\$ 548.219,87	R\$ 435.309,07	R\$ 1.084.243,69
Custo	- R\$ 1.998.021,73	-	-	- R\$ 362.942,01	- R\$ 325.658,14	- R\$ 907.510,65
Lucro	R\$ 830.070,99	-	-	R\$ 185.277,86	R\$ 109.650,93	R\$ 176.733,04
Lucro/cota	R\$ 1,79	-	-	R\$ 0,40	R\$ 0,24	R\$ 0,38

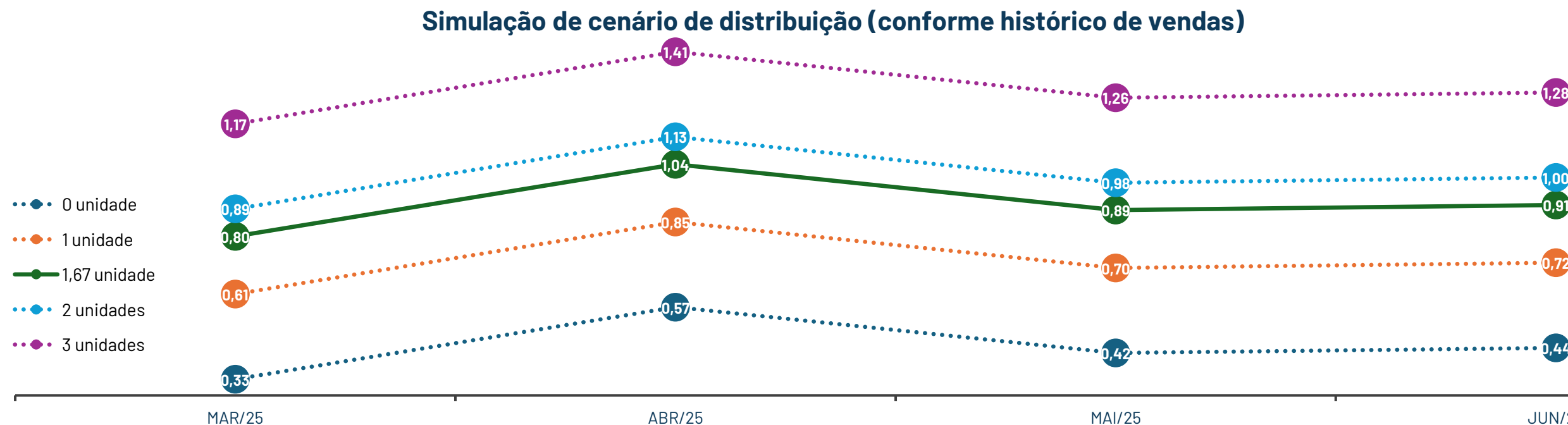
*Vendas cujos contratos foram assinados, mas compradores estão em processo de financiamento bancário, para o efetivo pagamento ao fundo. Assim, os resultados passíveis de distribuição (Lucro/cota = R\$ 0,38) ainda não foram auferidos. Caso contrário, a distribuição realizada de R\$ 0,59/cota referente ao mês de fevereiro/25 teria atingido o valor de R\$ 0,97/ cota (R\$ 0,38 + R\$ 0,59).

Diante deste cenário ainda dependente de vendas de unidades para geração de resultados relevantes, levantamos a média de unidades vendidas e resultados dos últimos 6 meses, intitulado-o de **cenário base**, mas apresentando também cenários conservador e otimistas.

Tabela de sensibilidade de vendas Bella (mensal)			
Nº unidades vendidas	Receita gerada	Lucro	Lucro por cota
1,00	R\$ 489.500,00	R\$ 130.000,00	R\$ 0,28
1,67*	R\$ 817.465,00	R\$ 217.100,00	R\$ 0,47
2,00	R\$ 979.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 0,56
3,00	R\$ 1.468.500,00	R\$ 390.000,00	R\$ 0,84

Importante ressaltar que o quadro acima se trata de uma simulação de cenários possíveis, mas uma série de outros fatores influenciam a composição final de resultados, tais como: tipos de unidades (a depender do empreendimento), despesas de condomínio (além de água e energia), despesas comerciais e negociações comerciais específicas, entre outras questões.

Assim, considerando as demais receitas provenientes de ativos do fundo, as previsões de despesas e somando-as aos cenários de vendas previstos conforme tabela anterior, projetamos os resultados através do gráfico a seguir:



Monitoramento das Operações

Imóvel Residencial Bella:

Conforme destacado nos resultados, realizamos a venda de mais duas unidades da torre Bella Aurora em fevereiro de 2025.

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\$ 1.084.243,69
- **Múltiplo sobre o capital investido:** 1,19
- **Desinvestimento:** 2,06% do PL total
- **Lucro por cota:** R\$ 0,38/cota



Material criado para estratégia de marketing online



Atuação no local dos corretores de plantão

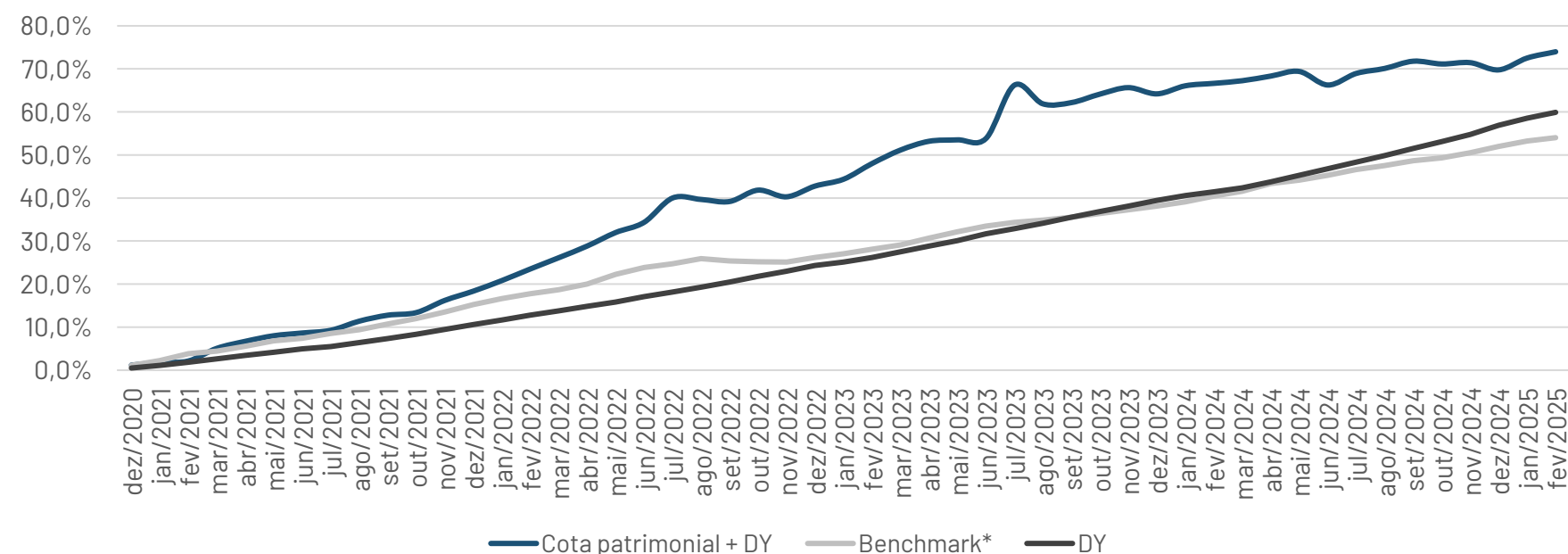


Material criado para estratégia de marketing offline

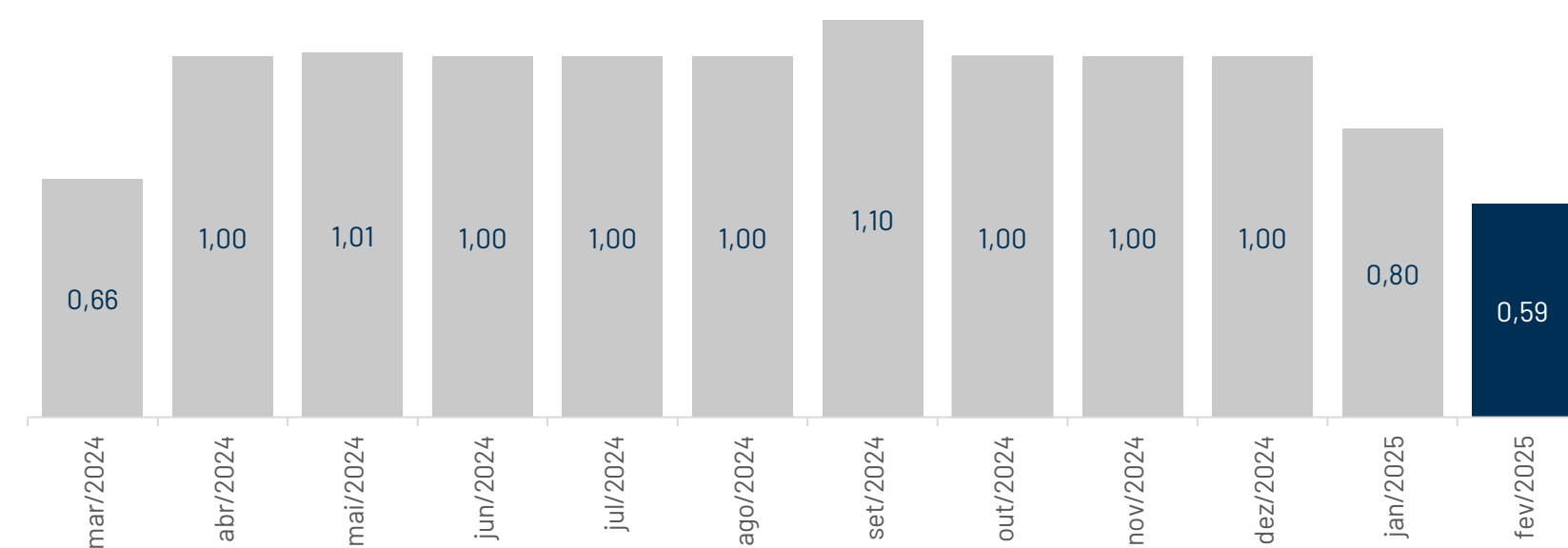


	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024	Nov. 2024	Dez. 2024	Jan. 2025	Fev. 2025
Receitas (em R\$)	373.207,51	646.464,33	671.945,44	400.487,96	495.408,49	613.354,57	1.256.898,51	307.733,97	327.889,45	666.408,10	454.973,34	421.171,19
CRIs - Juros	261.122,73	226.018,39	155.235,84	244.504,81	236.533,13	232.154,82	242.875,23	221.351,26	214.776,67	223.795,01	200.433,51	156.902,99
CRIs - Amort.	278.799,00	122.276,33	152.492,27	336.493,42	351.275,40	321.224,09	214.873,43	131.575,26	175.601,66	150.101,21	270.070,08	67.149,71
Receita Financeira	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	169.429,68	229.226,74
Correção Monetária	101.836,04	134.186,17	80.340,93	76.656,09	83.864,84	39.392,72	72.539,58	6.189,47	62.291,74	81.029,29	85.110,14	35.041,45
Despesas (em R\$)	-67.827,32	-78.654,82	-112.296,98	-95.748,80	-71.079,79	-70.808,81	-158.395,02	-148.719,19	-117.623,53	-141.625,91	-94.158,62	-269.958,20
Taxa de Administração	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.676,02	-15.676,02	-15.676,02	-15.676,02	-15.676,02
Taxa de Gestão	-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	-42.624,71	-41.785,07
Taxa de Escrituração	-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	-2.639,89	-2.788,56
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-8.375,22	-15.079,25	-48.867,29	-32.466,60	-8.432,76	-8.536,85	-96.252,42	-86.607,41	-56.143,99	-80.516,71	-33.218,00	-209.708,55
Resultado Líquido - Caixa (R\$)	305.380,19	567.809,51	559.648,46	304.739,16	424.328,70	542.545,76	1.098.503,49	159.014,78	210.265,92	524.782,19	360.814,72	151.212,99
Caixa Distribuído	-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	-370.165,57	-273.250,98
Cota Patrimonial (R\$)	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	108,97	108,94
Cota Mercado (R\$)	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05	75,72	67,79
P/VPA	0,88	0,86	0,83	0,84	0,85	0,85	0,87	0,85	0,82	0,69	0,69	0,62
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\$)	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	0,59

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\$)	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%
Cota de Mercado (R\$)	75,72	67,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,89%	-10,47%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,67%	-35,41%	-34,66%
Cota Patrimonial (R\$)	108,97	108,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,56%	-0,03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,53%	-7,64%	19,75%
5 Distribuição (R\$)	0,80	0,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,39	11,16	48,10
DY mensal	1,06%	0,87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,94%	13,04%	59,89%

Taxa Média

IPCA + 12,22% a.a.

Duration Média

1,77 anos

LTV Médio

64,97%

CRIs (% do PL)

27,79%

Imóveis (% do PL)

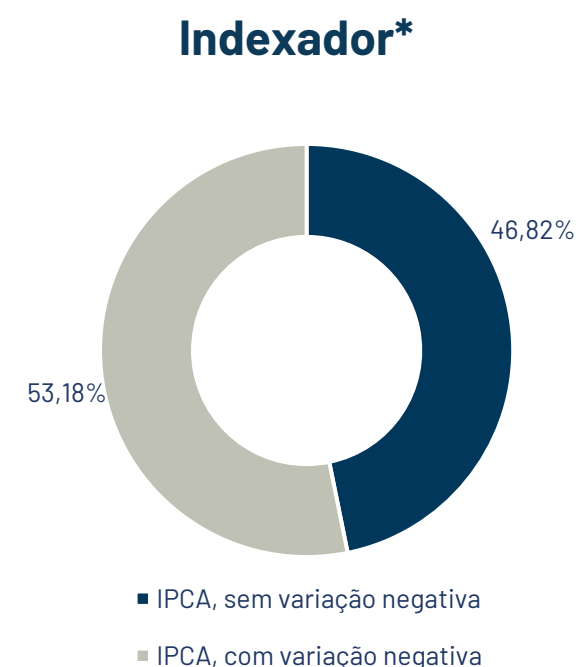
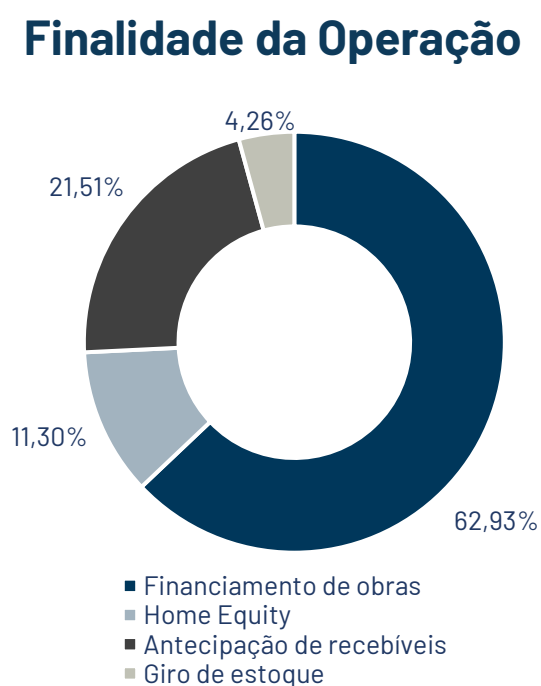
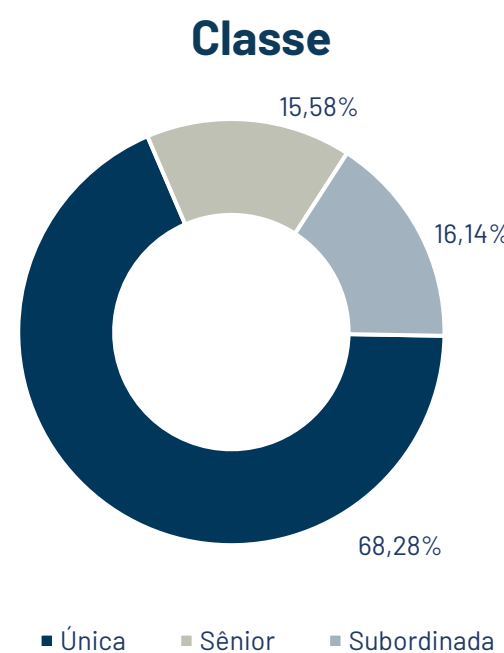
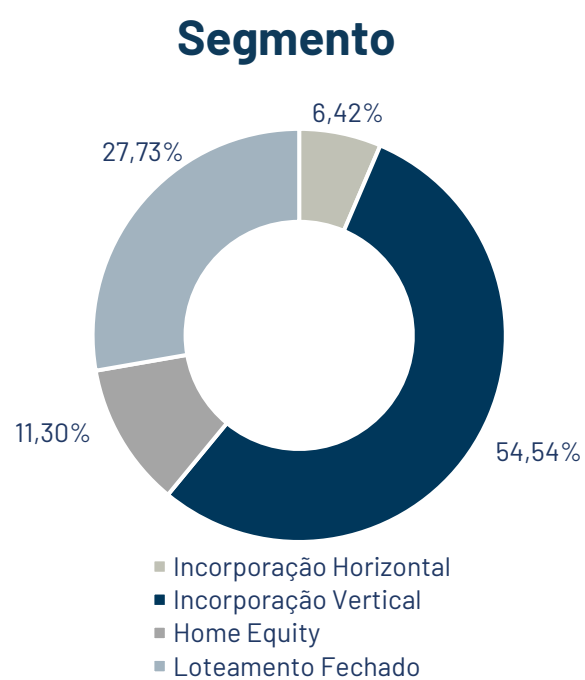
26,80%

Outros Ativos (% do PL)

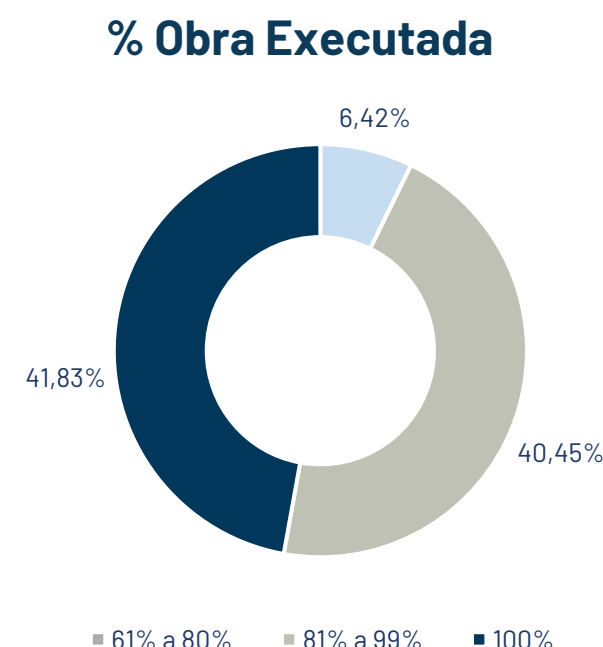
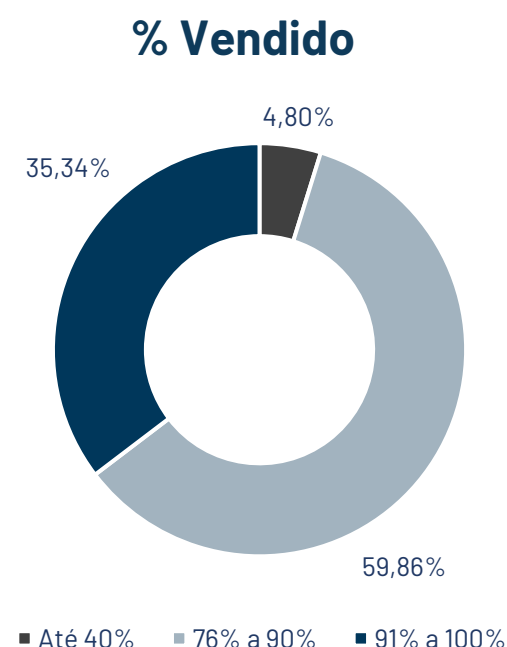
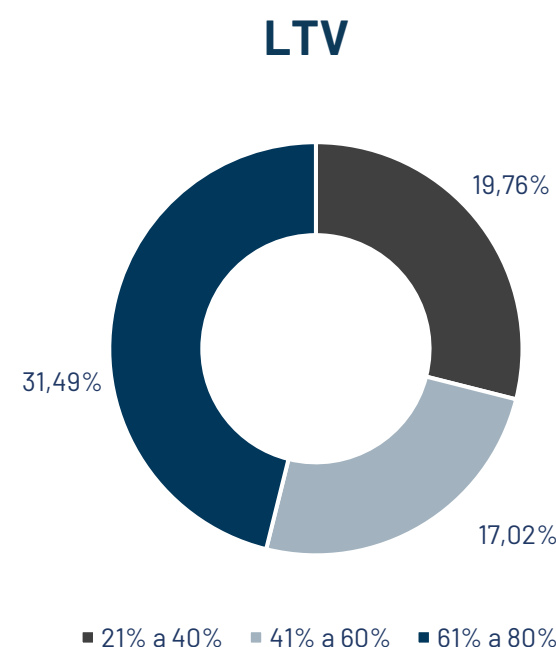
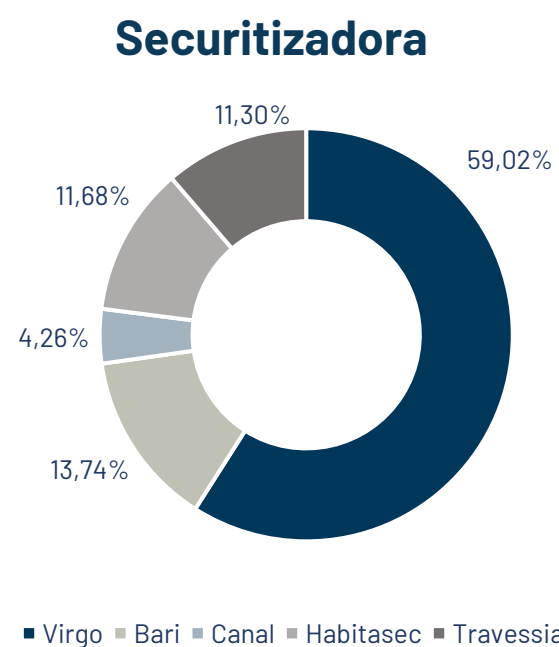
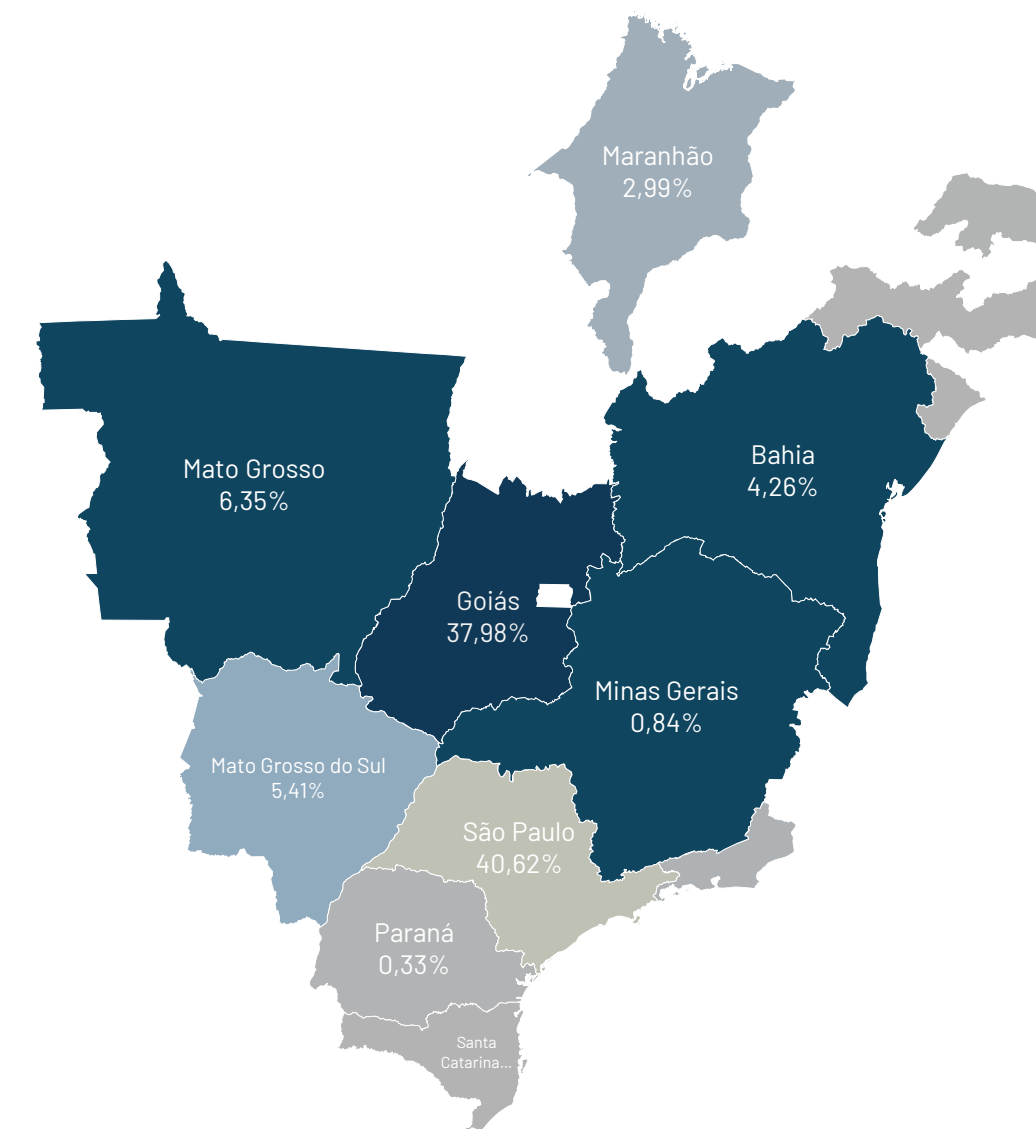
45,40%

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	9,78%	4.930.250,38	0,60	87,51%	93,37%	87,93%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,82%	1.924.689,36	2,88	74,06%	100,00%	98,82%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,14%	1.583.122,90	3,32	21,24%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,73%	1.378.525,72	0,46	51,06%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,16%	1.088.835,87	3,35	68,40%	100,00%	99,90%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov-28	1,79%	900.031,11	2,68	76,42%	12,01%	88,00%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	1,46%	736.526,50	0,97	50,11%	97,52%	75,71%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,19%	599.554,78	3,09	30,33%	100,00%	88,04%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	1,18%	596.534,26	1,51	40,03%	100,00%	10,53%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,54%	272.637,60	3,00	36,71%	100,00%	88,04%

Ativo	Tipo de alocação	Rentabilidade Esperada	Valor	%PL
HIGH FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 15,00%	R\$ 5.030.696,75	9,98%
HIGH FII	Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	CDI + 4,00%	R\$ 4.891.024,32	9,70%
TG ATIVO REAL FII	Hedge Fund Imobiliário	IPCA + 11,84%	R\$ 3.322.496,00	6,59%
BLUE FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 16,78%	R\$ 2.002.938,02	3,97%

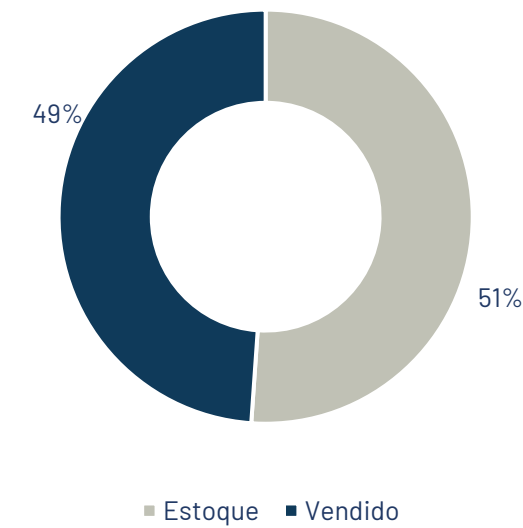


Concentração por Estado**

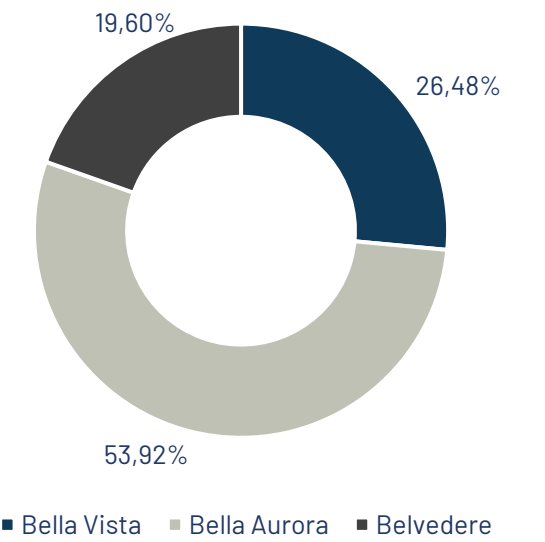




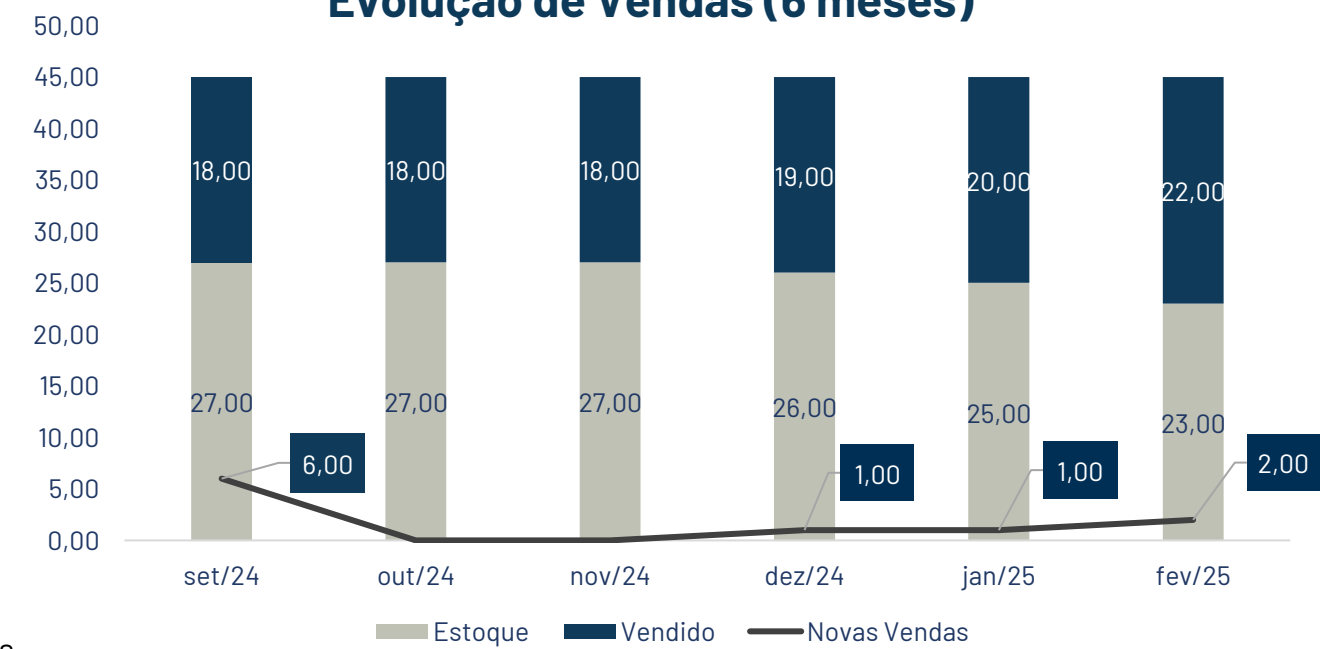
% de Vendas



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 U</i>	Incorporação Horizontal	Em andamento	Habitasec	Subordinada	GO	IPCA + 13,01%	R\$ 45.500.000,00	R\$ 200.000,00	Mar/25
<i>Operação H</i>	Home Equity	Estruturação	Canal	Única	-	IPCA + 10,00%	R\$ 12.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Mar/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

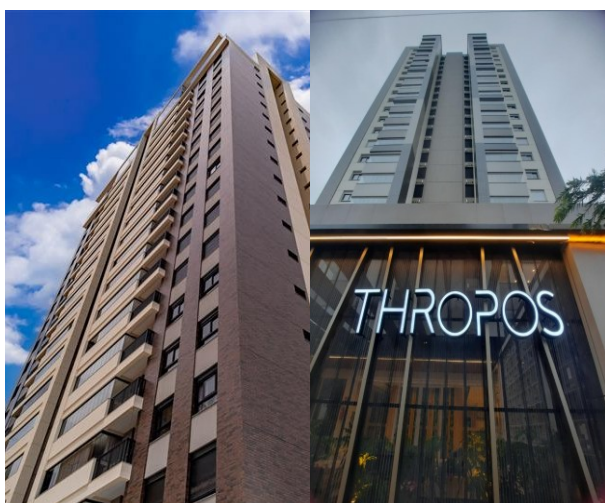
 **Garantias:**

- 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 horizontal, 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](#)

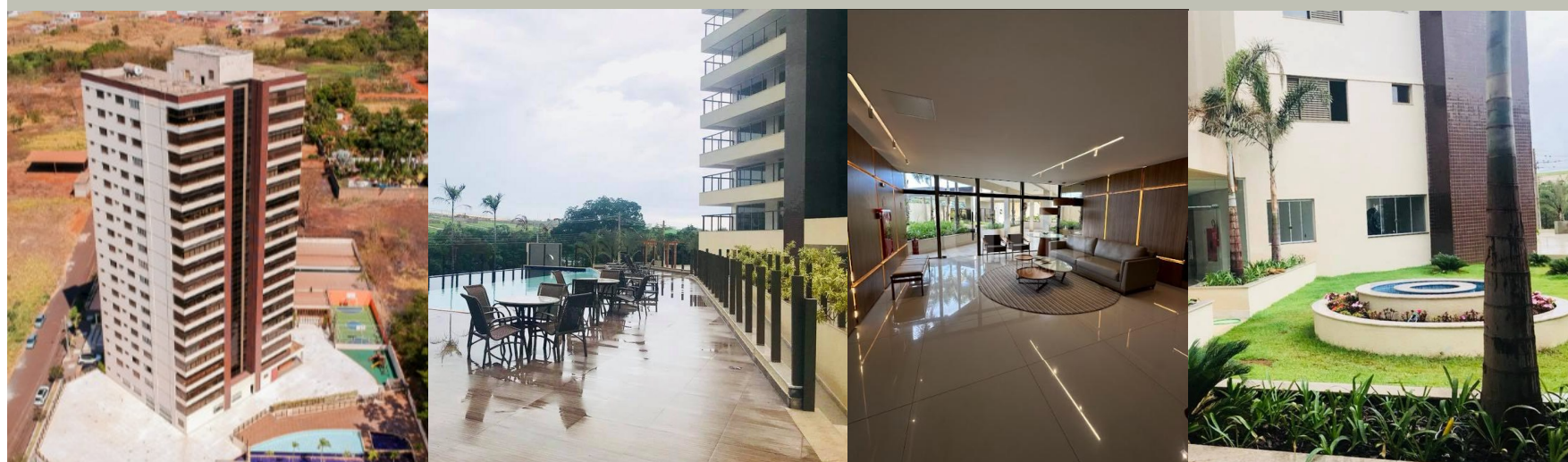
Imóvel - Residencial Bella








-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 33
 - **Estoque:** 20
 - **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 deep blue, and the water below reflects the lights. The text 'HGI CAPITAL' is overlaid in the center of the image.

HGI CAPITAL