

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Janeiro 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\$ 108,97

Cota de Mercado*: R\$ 75,72

Número de Cotistas*: 506

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 janeiro, observamos uma desaceleração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). O índice registrou alta de 0,16%, uma redução de 0,36 p.p. (ponto percentual) em comparação com o fechamento de dezembro de 2024. Nos últimos 12 meses, o IPCA acumula alta de 4,56%. Já o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) apresentou comportamento similar, com avanço de 0,27% em janeiro, representando uma queda de 0,67 p.p. em relação à variação de dezembro de 2024. O IGP-M acumula 6,75% nos últimos 12 meses.

Em relação à Selic, a previsão do relatório Focus para o fechamento de 2025 é de 15,00%. Acreditamos que na próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) haverá uma nova elevação da taxa básica de juros em 1 ponto percentual, elevando-a para 14,25% em março de 2025.

Apesar do cenário de desaceleração dos principais índices, o mercado imobiliário segue aquecido. O índice FipeZap registrou alta de 0,59% em janeiro, consolidando um crescimento de 7,98% nos últimos 12 meses. A atividade de comercialização demonstra resiliência nos principais centros urbanos do Brasil.

Diante deste contexto, mantemos a percepção de que o mercado de capitais, com estoques de crédito em alta, continuará a expandir sua participação no financiamento ao setor imobiliário, tanto no financiamento de novos empreendimentos quanto para aquisição de imóveis, apesar das restrições que esta última modalidade vem enfrentando desde o fim do ano passado. Conforme mencionado no relatório anterior, o volume de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) cresceu 20% em 2024 em relação ao ano anterior, o que reforça uma nova estrutura de fontes de financiamento para o setor.

Acreditamos que a tendência de crescimento do mercado de capitais como fonte de financiamento imobiliário deve se manter ao longo de 2025. A busca por diversificação de investimentos, aliada à atratividade dos CRIs, deve continuar impulsionando a emissão desses títulos. No entanto, é fundamental acompanhar os impactos da política monetária e das condições macroeconômicas sobre o desempenho do setor imobiliário.

Resultados

O mês de janeiro foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,80 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,06% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com o aumento na posição no CRI Moov. Essas movimentações resultaram em uma redução na *duration* média da carteira para 1,65 ano e na taxa média da carteira para 12,37% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 326.823,08	Compra	0,65%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,13 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,62 por cota, impulsionados pela variação positiva do IPCA em novembro.

É importante destacar que realizamos a venda à vista de mais uma unidade do imóvel Bella Vista, que gerou um lucro caixa de R\$ 109.650,93 ou R\$ 0,24/cota (vide página 5).

Com o resultado do mês de janeiro/25 somado à receita acumulada do 2º semestre de 2024, apuramos um resultado caixa de R\$ 1,06 por cota. Diante disso, visando constituir uma reserva para as despesas extraordinárias, seguimos com a distribuição de R\$ 0,80 por cota aos cotistas e constituímos uma reserva de R\$ 0,26/cota para os próximos meses.

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.

HGIC11 Comentários do Gestor

Janeiro/25

Monitoramento das Operações

Imóvel Residencial Bella:

Conforme destacado nos resultados, realizamos a venda de mais uma unidade da torre Bella Vista em janeiro de 2025.

O Fundo passa a contar com 22 unidades disponíveis, ainda em processo de venda ativa.

Extraíndo os BIG NUMBERS dessa negociação, temos:

- **Valor de venda:** R\$ 435.309,07
- **Múltiplo sobre o capital investido:** 1,34
- **Desinvestimento:** 0,74% do PL total
- **Lucro por cota:** R\$ 0,24/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 Imobiliar
64 99234-1009
www.bellarresidence.com.br



Atuação no local dos corretores de plantão



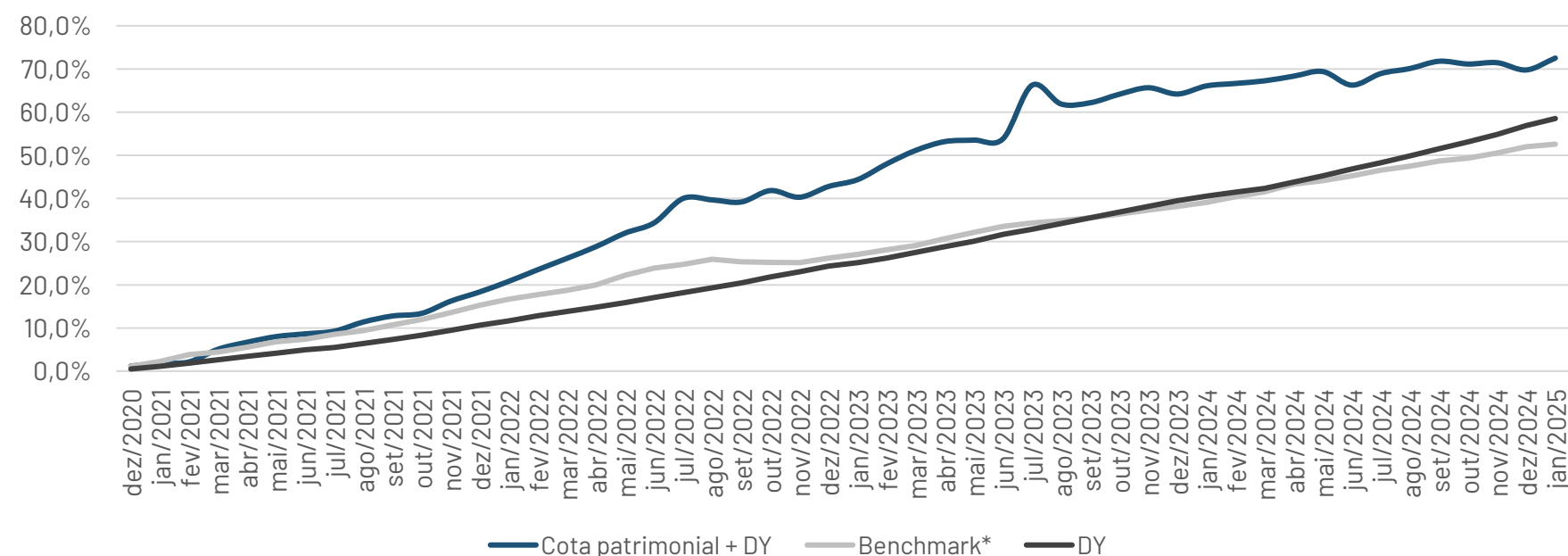
Material criado para estratégia de marketing offline



Material criado para estratégia de marketing online

	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024	Nov. 2024	Dez. 2024	Jan. 2025
Receitas (em R\$)	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	454.973,34
CRIs - Juros	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	200.433,51
CRIs - Amort.	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	270.078,80
Receita Financeira	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	59.778,75
Correção Monetária	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	85.110,14
Despesas (em R\$)	-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	- 94.158,62
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	15.676,02	15.676,02	-15.676,02	-15.676,02
Taxa de Gestão	-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	-42.624,71
Taxa de Escrituração	-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	-2.639,89
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-33.218,00
Resultado Líquido - Caixa (R\$)	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	360.814,72
Caixa Distribuído	-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	-370.165,57
Cota Patrimonial (R\$)	117,96	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	108,97
Cota Mercado (R\$)	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05	75,72
P/VPA	0,89	0,88	0,86	0,83	0,83	0,85	0,85	0,87	0,84	0,82	0,69	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\$)	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,89%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,89%	-27,89%	-27,02%
Cota Patrimonial (R\$)	108,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,56%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,56%	-7,89%	19,79%
5 Distribuição (R\$)	0,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,80	11,24	47,51
DY mensal	1,06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,06%	12,78%	58,51%

Taxa Média

IPCA + 12,37% a.a.

Duration Média

1,65 anos

LTV Médio

54,52%

CRIs (% do PL)

42,32%

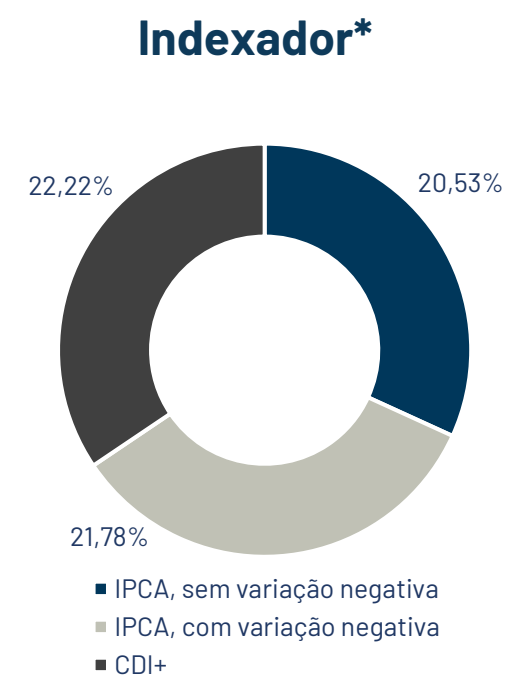
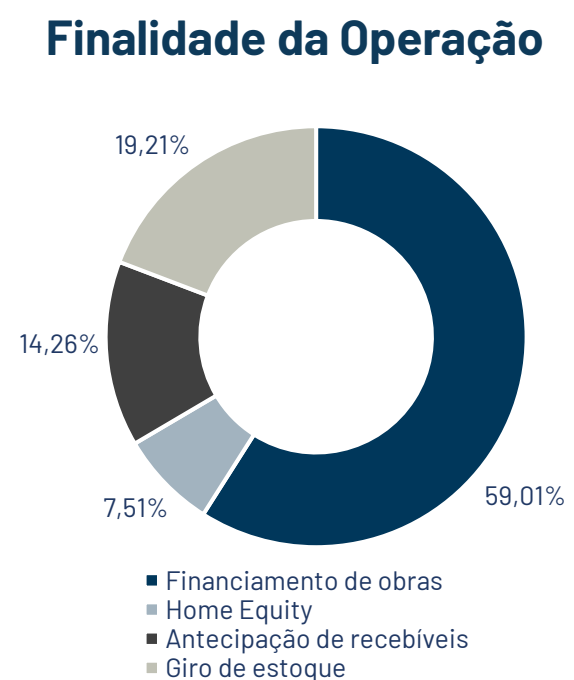
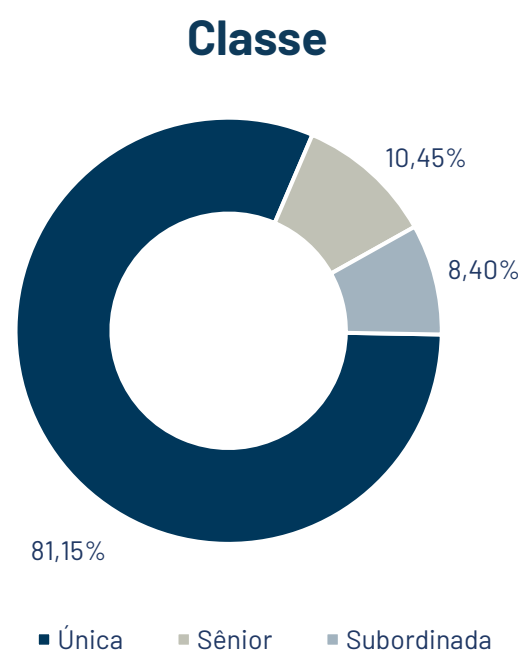
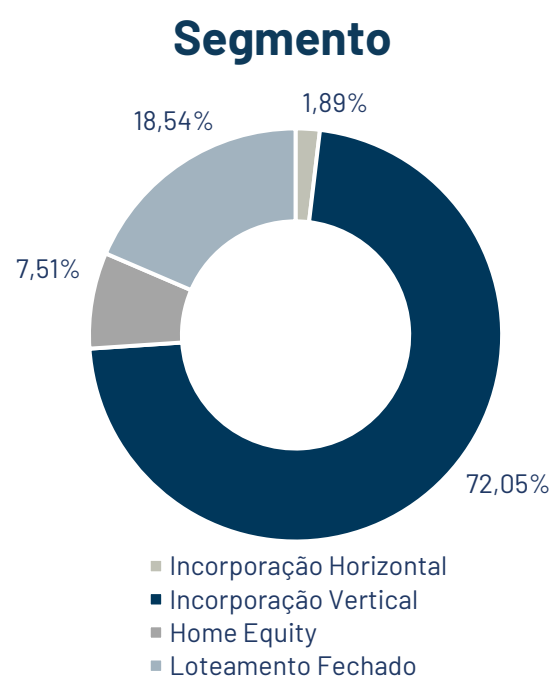
Imóveis (% do PL)

28,85%

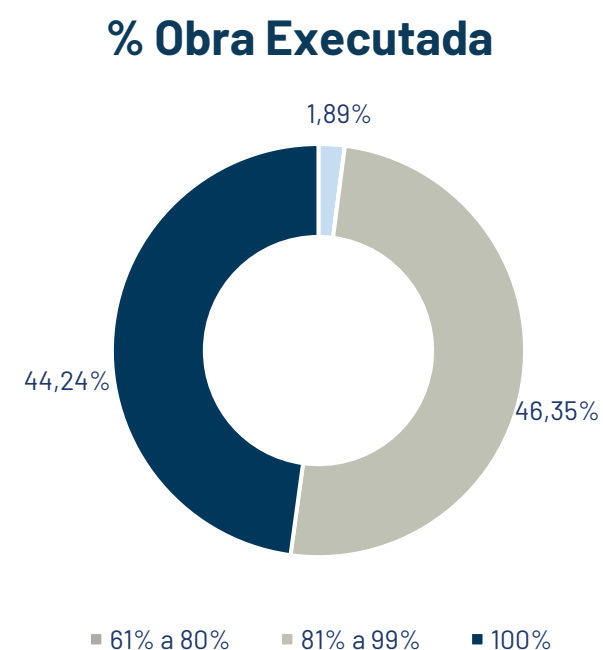
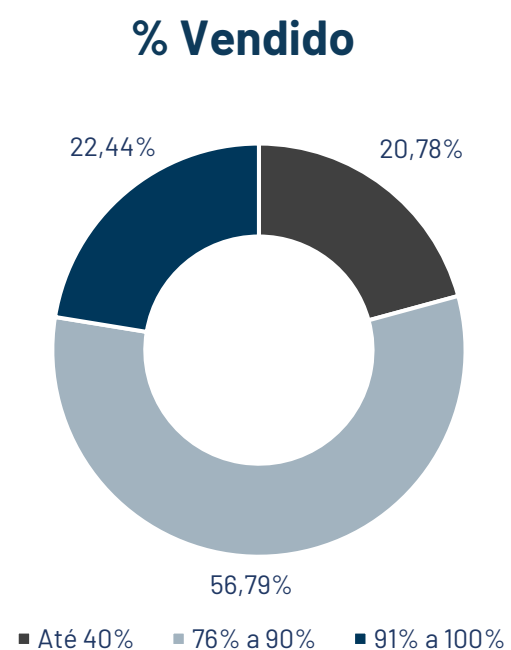
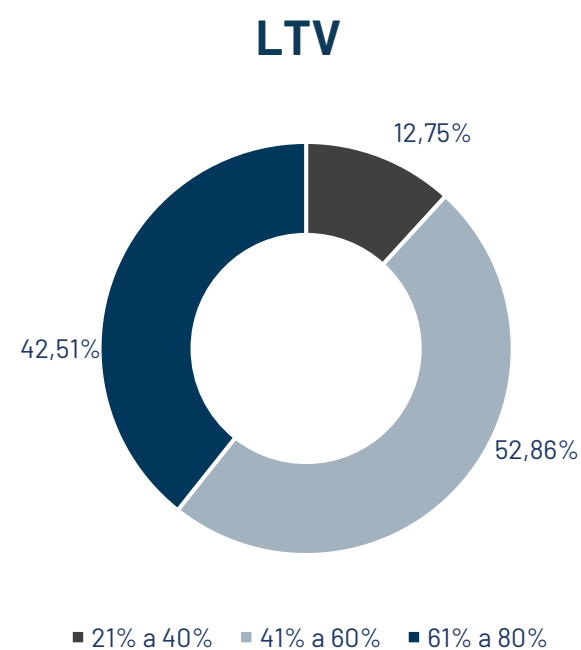
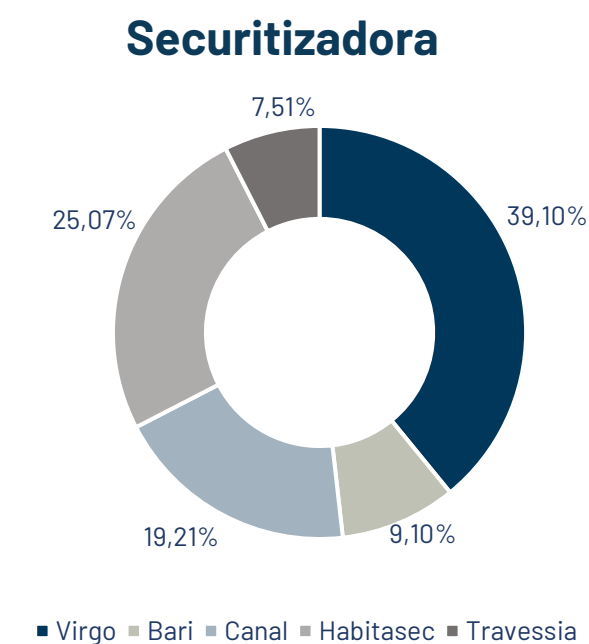
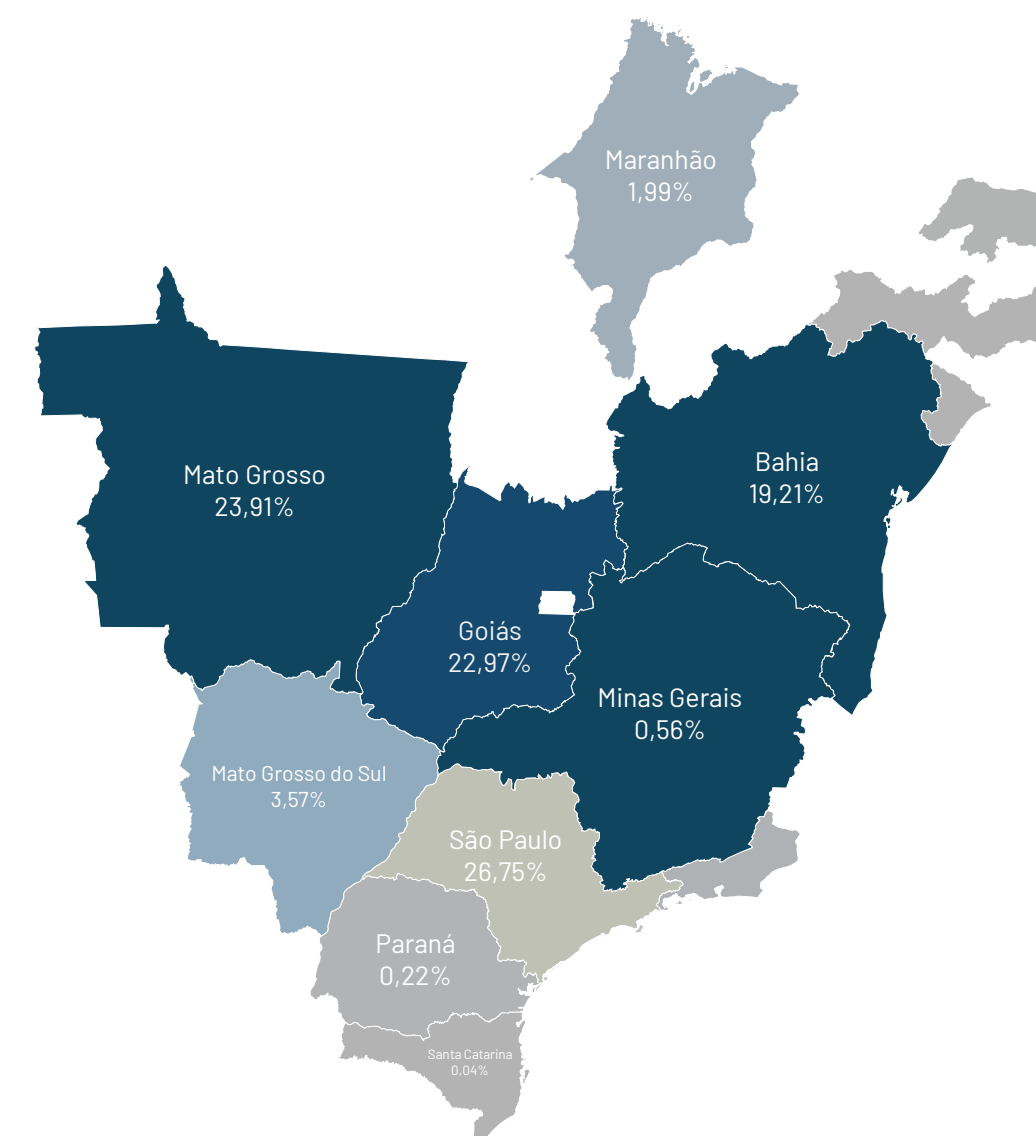
Outros Ativos (% do PL)

28,83%

Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	9,81%	4.946.883,28	1,53	49,04%	96,80%	75,71%
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,80%	4.943.332,35	0,37	73,76%	92,88%	83,62%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	8,13%	4.099.931,40	1,55	41,04%	100,00%	10,53%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,85%	1.941.099,19	2,93	73,13%	100,00%	98,82%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,18%	1.603.360,98	3,35	21,31%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,75%	1.384.261,09	0,57	52,93%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,19%	1.102.142,10	3,36	68,69%	100,00%	99,01%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,24%	627.298,66	3,13	31,75%	100,00%	88,26%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov-28	0,80%	403.263,17	2,73	79,23%	12,01%	88,00%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,57%	285.984,18	3,03	38,43%	100,00%	88,26%



Concentração por Estado**

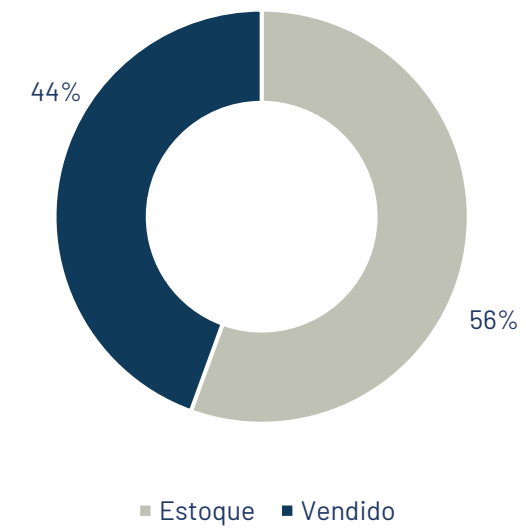


*O gráfico de indexador foi ajustado para incluir outros ativos da carteira que estão atrelados ao CDI.

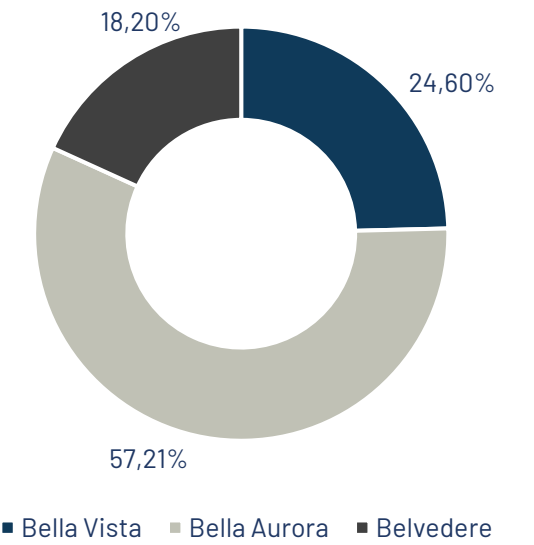
**As operações situadas em RJ, RN, PE e SE representam um montante total de 0,78% do PL



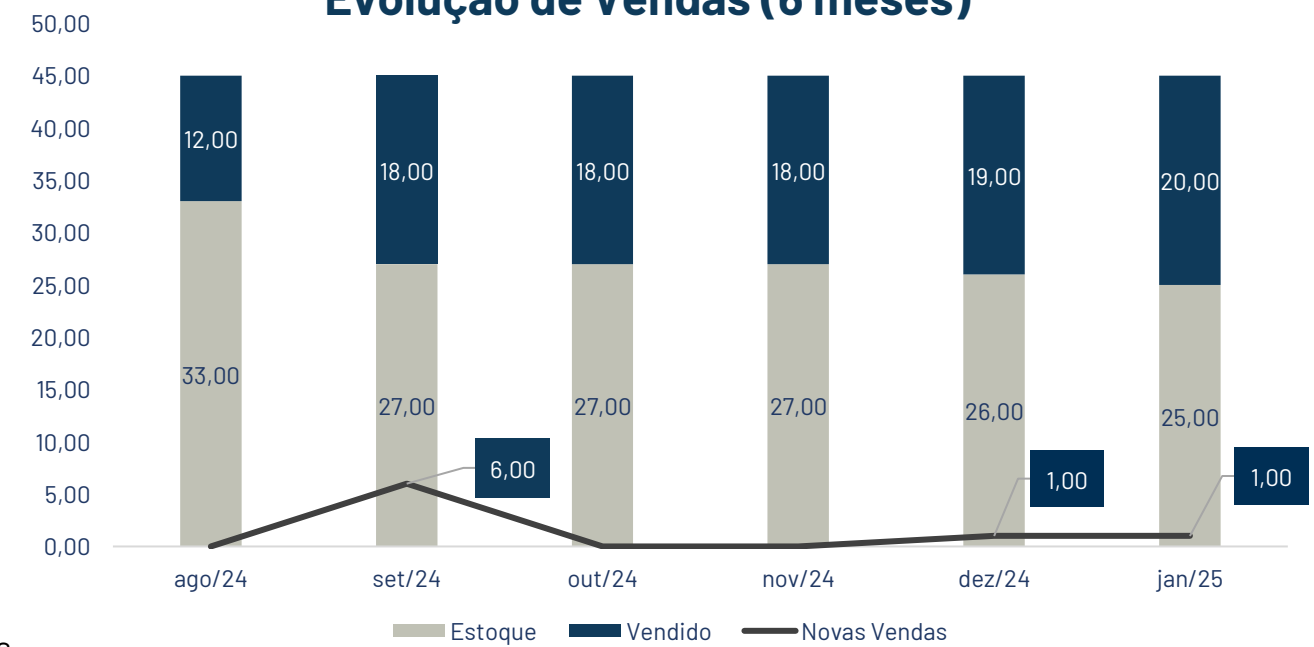
% de Vendas



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\$ 500.000,00	Fev/25
<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

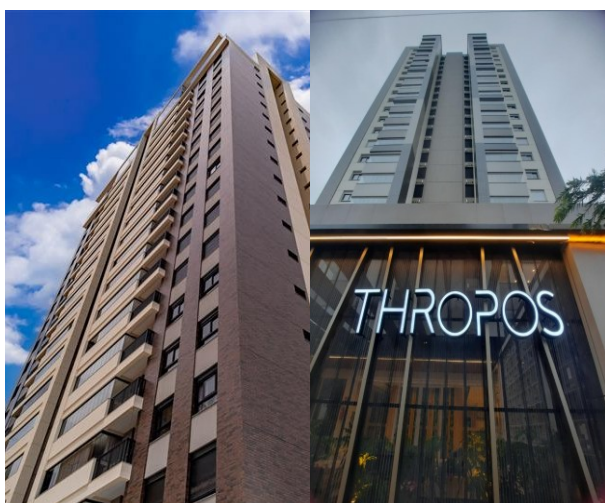
Garantias:

- 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](#)

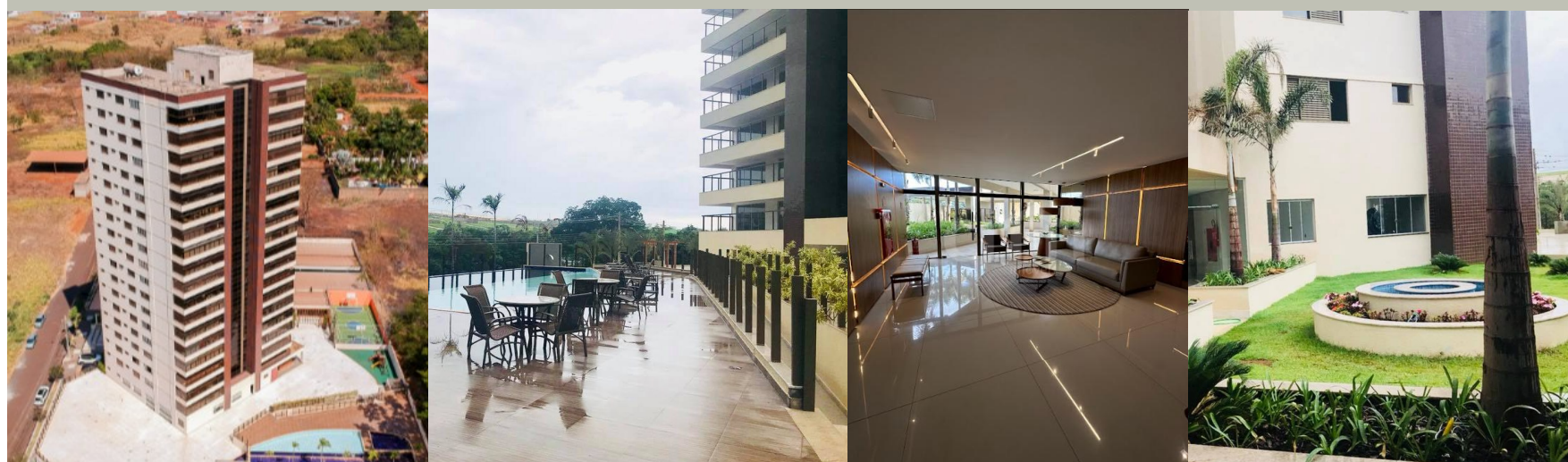
Imóvel - Residencial Bella








-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 33
 - **Estoque:** 22
 - **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 in a white, serif font.

HGI CAPITAL