

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Abril 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\$ 50.992.351,89

Cota Patrimonial*: R\$ 110,20

Cota de Mercado*: R\$ 73,53

Número de Cotistas*: 589

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 abril de 2025, a inflação medida pelo IPCA apresentou desaceleração, registrando alta de 0,43% no mês e acumulando 5,53% em 12 meses. Novamente, o grupo de Alimentação e Bebidas foi responsável pelo maior impacto no índice, embora tenha desacelerado em relação ao dado de março. Ao mesmo tempo, o IGP-M inverteu curso, contrariando as expectativas de mercado e avançou 0,24% apesar da queda no mês anterior. O índice da Fundação Getúlio Vargas (FGV) acumula agora avanço de 8,50% em 12 meses.

O mercado imobiliário segue aquecido, com o Índice FipeZap de venda residencial subindo 0,51% em abril e acumulando 2,39% no ano de 2025, tendo 50 das 56 cidades observadas contribuído com a nova alta do indicador. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), apesar do patamar elevado de juros, o financiamento imobiliário segue pujante. Em março, os financiamentos com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 12,1 bilhões, quinto melhor resultado histórico para o mês, apesar de redução de 6,2% em comparação ao mesmo período do ano de 2024.

Em 07 de maio, o Comitê de Política Monetária (COPOM) realizou novo ajuste da taxa básica de juros, chegando ao patamar de 14,75% a.a., maior patamar desde julho de 2006, em linha com as expectativas do mercado. A decisão foi unânime, orientada pela incerteza em relação a inflação e os desdobramentos da política comercial americana, com a dimensão de seus impactos para o comércio global e a política brasileira ainda pouco transparente.

No cenário externo, o Federal Reserve (FED) manteve a taxa de juros americana na banda de 4,25% e 4,5%, ainda sem indicação de redução, frente as incertezas econômicas observadas pelo The Federal Open Market Committee (FOMC). O mercado ainda mantém a previsão de dois cortes de 0,25% nos juros americanos em 2025, a serem iniciados em Setembro, à medida que o FED aguarda mais indicadores econômicos concretos para entender a trajetória da economia dos EUA.

Entendemos que as próximas semanas serão fundamentais, em termos de dados e indicadores, para os desdobramentos de política monetária e dos rumos da economia global. Com melhores perspectivas de acordos em relação ao grupo de tarifas anunciadas pelos Estados Unidos e a instabilidade da inflação americana, entendemos que os cortes de juros podem acontecer de forma antecipada nos EUA, o que, desde que a inflação brasileira não se sobreaqueça, pode sinalizar a taxa Selic em 14,75% a.a. como terminal e, eventualmente marcar o início de um novo ciclo de cortes de juros pelo Banco Central, cenário esse que fortaleceria a resiliência do mercado imobiliário no Brasil.

Resultados

O mês de abril foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,80 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,09% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com o aumento de posição no CRI Moov e início no CRI Carteira de Recebíveis. Além disso, em termos líquidos, tivemos uma redução no CRI Vitória Tower. Essas movimentações resultaram em uma elevação na *duration* média da carteira para 2,31 ano e a taxa média da carteira ficou em 11,65% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Vitória Tower	Única	IPCA + 12,68%	(-) R\$ 74.029,33	Venda	0,15%
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(+) R\$ 1.283.762,36	Compra	2,52%
CRI Carteira de Recebíveis	Sênior	IPCA + 9,50%	(+) R\$ 4.800.000,00	Compra	9,41%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,43 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,74 por cota.

É importante destacar que realizamos a venda de duas unidade do imóvel Bella Residence, com previsão de recebimento do recurso em até quatro meses. Considerando os valores de entrada, apuramos um lucro caixa, até o momento, de R\$ 36.098,29 ou R\$ 0,08/cota.

Dito isso, somado às despesas de manutenção do fundo, e dos imóveis, atingimos a marca de R\$ 0,99/cota de resultado caixa no mês de abril/25.

Visando constituir uma reserva para as despesas extraordinárias, seguimos com a distribuição de R\$ 0,80 para os cotistas e constituímos uma reserva de R\$ 0,44/cota para os próximos meses.

Monitoramento das Operações

Imóvel Residencial Bella:

Conforme destacado nos resultados, realizamos a venda de mais duas unidades do Bella Residence em abril de 2025.

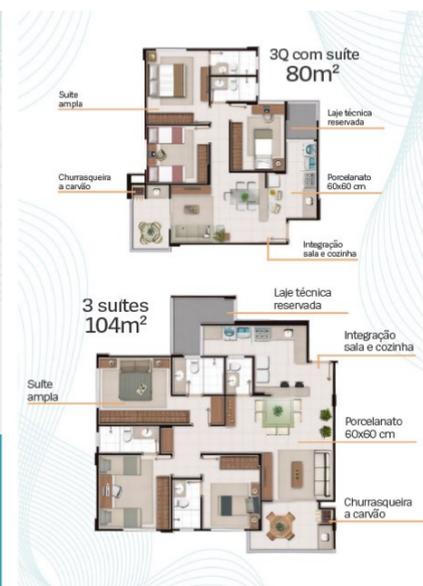
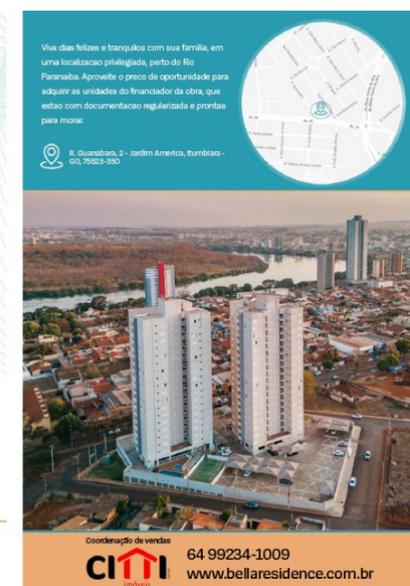
O Fundo passa a contar com 21 unidades disponíveis, ainda em processo de venda ativa.

Extraíndo os BIG NUMBERS dessas negociações, temos:

- **Valor de venda:** R\$ 876.002,83
- **Múltiplo sobre o capital investido:** 1,14
- **Desinvestimento:** 1,72% do PL total
- **Lucro por cota:** R\$ 0,23/cota



Material criado para estratégia de marketing online



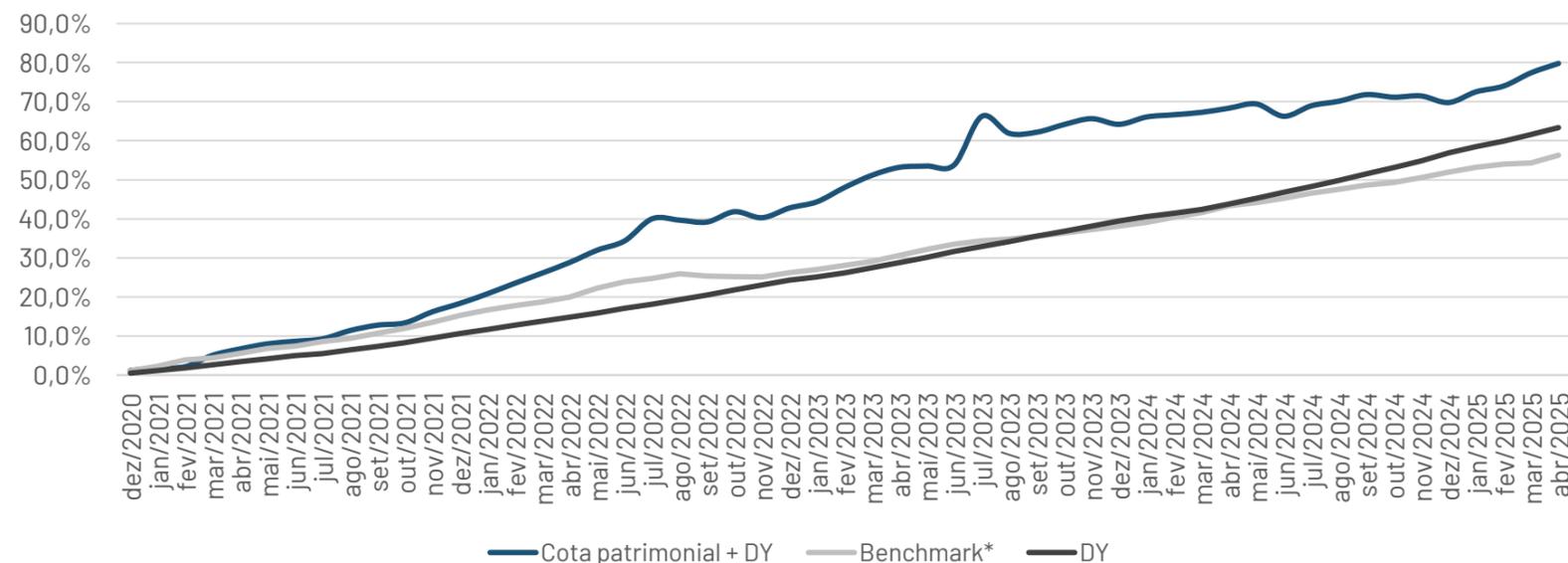
Material criado para estratégia de marketing offline



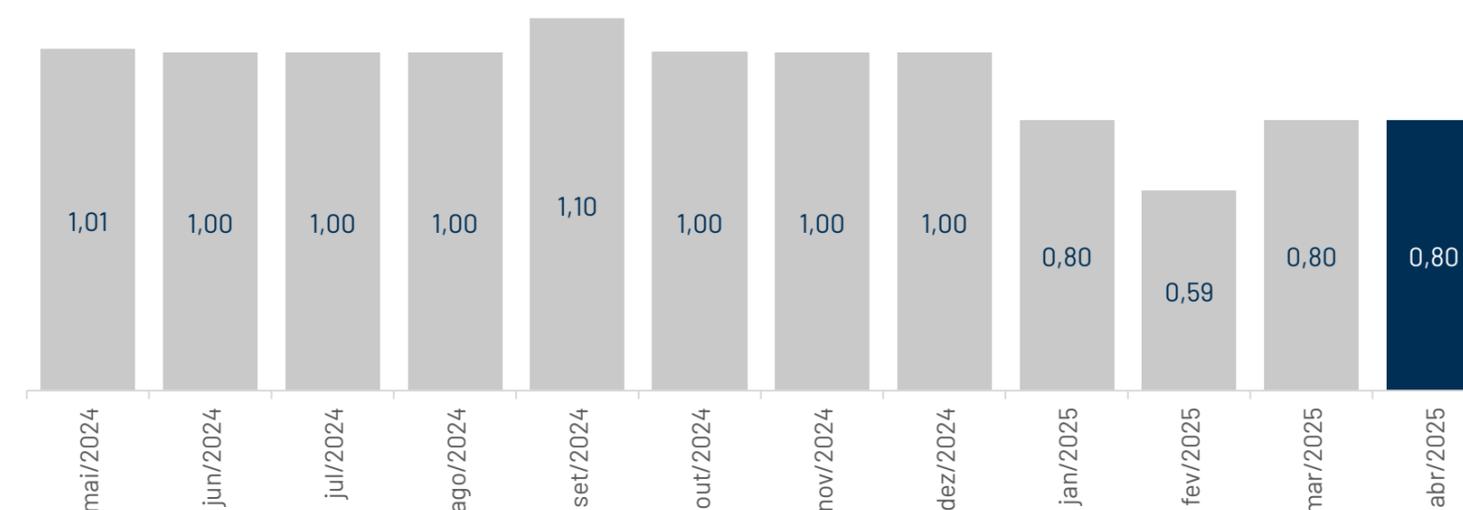
Atuação no local dos corretores de plantão

	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024	Nov. 2024	Dez. 2024	Jan. 2025	Fev. 2025	Mar. 2025	Abr. 2025
Receitas (em R\$)	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	624.141,03	578.335,79
CRIs - Juros	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	90.240,63	160.997,59
CRIs - Amort.	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	174.279,36	199.497,90
Receita Financeira	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	501.859,86	233.657,33
Correção Monetária	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	32.040,54	127.255,82
Despesas (em R\$)	-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	-269.924,24	-137.520,05	-118.858,68
Taxa de Administração	-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	-16.390,80	-16.390,80
Taxa de Gestão	-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	-42.007,74	-42.241,82
Taxa de Escrituração	-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	-2.789,60	-2.789,60
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-209.674,39	-76.331,91	-57.436,46
Resultado Líquido - Caixa (R\$)	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	151.247,15	486.620,98	459.477,11
Caixa Distribuído	-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	-370.165,57	-370.165,57
Cota Patrimonial (R\$)	116,76	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	108,97	108,94	109,91	110,20
Cota Mercado (R\$)	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05	75,72	67,79	75,50	73,53
P/VPA	0,83	0,84	0,85	0,85	0,87	0,85	0,82	0,69	0,69	0,62	0,69	0,66
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\$)	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	0,59	0,80	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	67,79	75,50	73,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,89%	-10,47%	11,37%	-2,61%	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,03%	-27,18%	-29,13%
Cota Patrimonial (R\$)	108,97	108,94	109,91	110,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,56%	-0,03%	0,89%	0,27%	-	-	-	-	-	-	-	-	1,70%	-6,00%	21,14%
5 Distribuição (R\$)	0,80	0,59	0,80	0,80	-	-	-	-	-	-	-	-	2,99	11,10	49,70
DY mensal	1,06%	0,87%	1,06%	1,09%	-	-	-	-	-	-	-	-	4,14%	13,63%	63,34%

Taxa Média

IPCA + 11,65% a.a.

Duration Média

2,31 anos

LTV Médio

66,42%

CRIs (% do PL)

41,48%

Imóveis (% do PL)

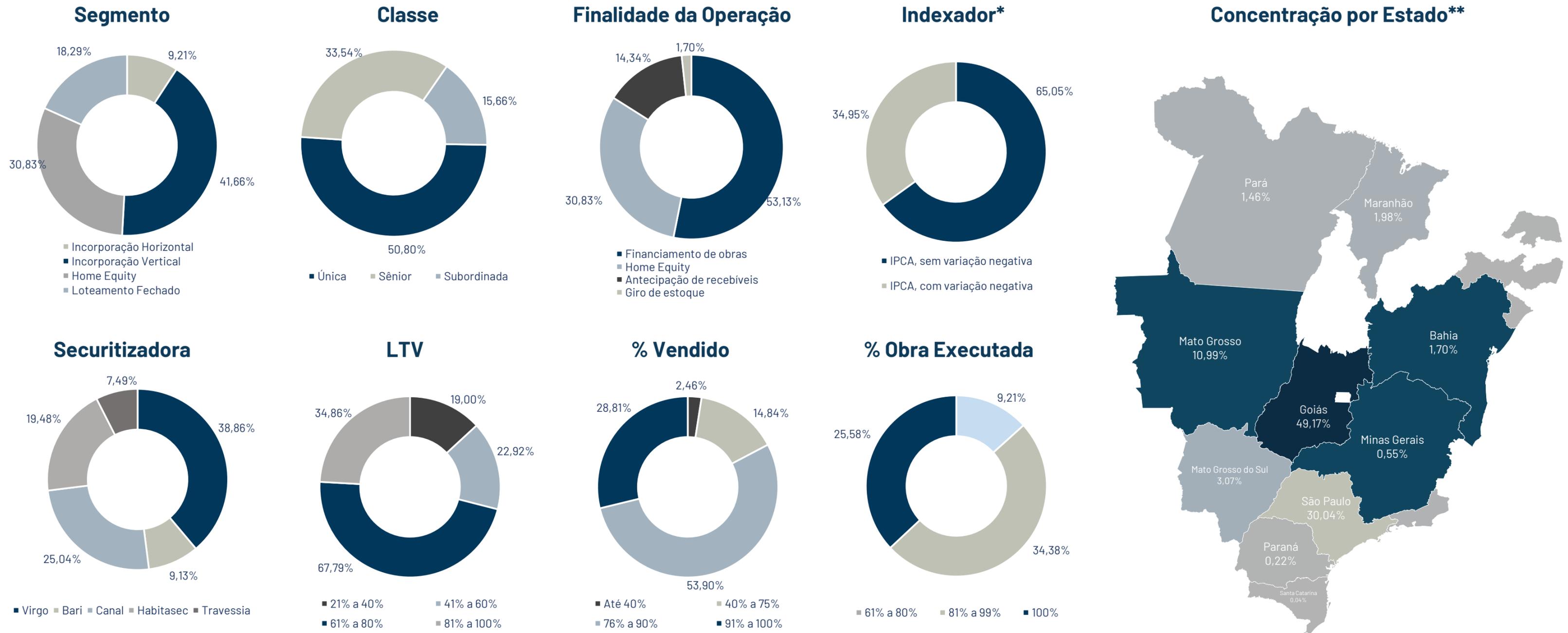
26,50%

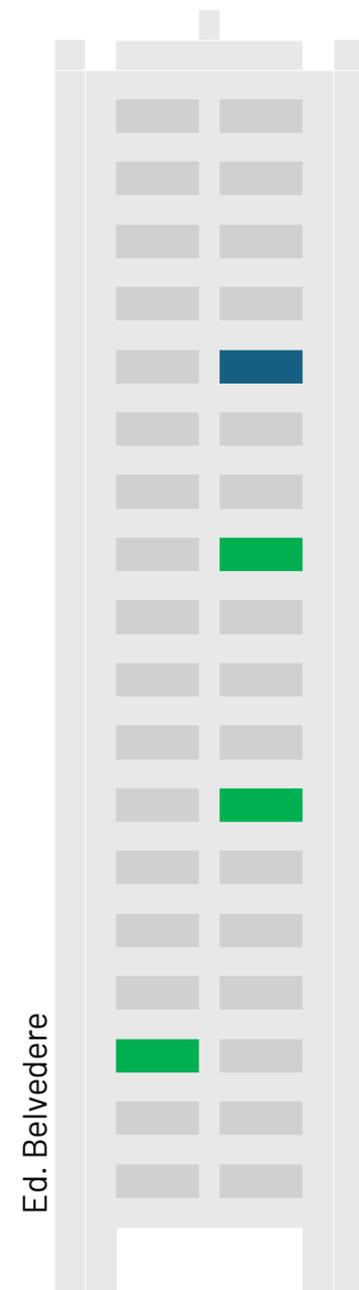
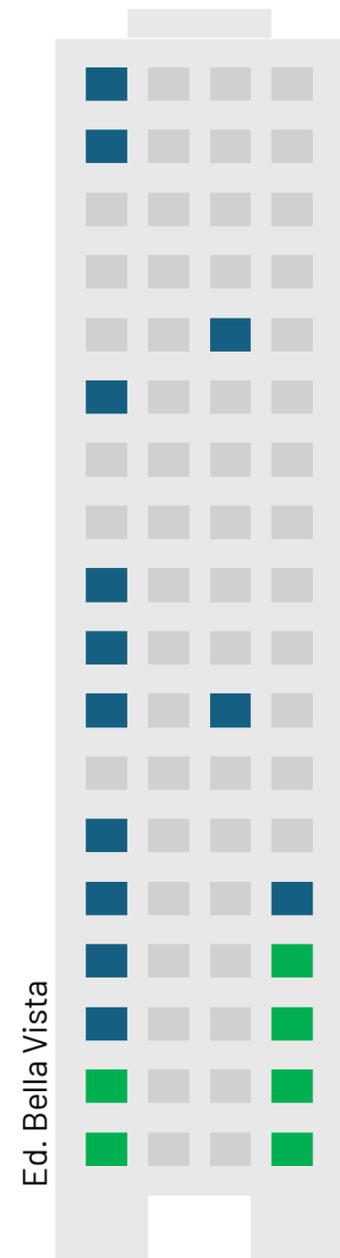
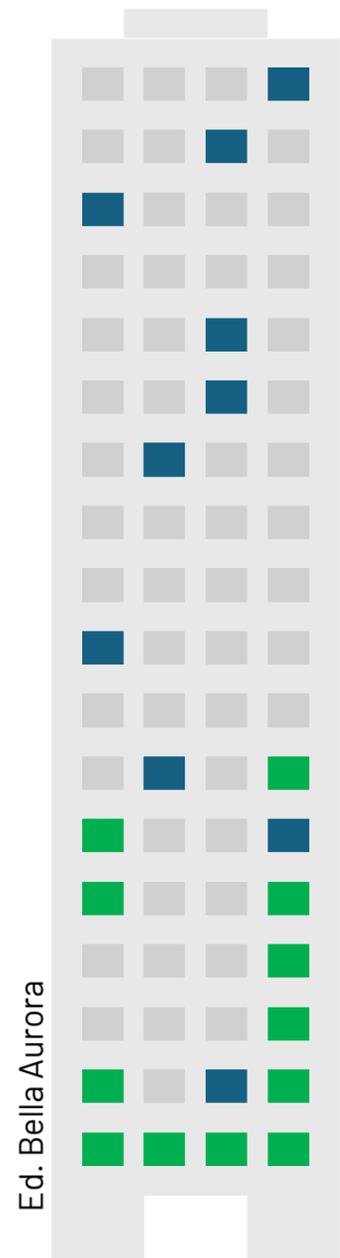
Outros Ativos (% do PL)

32,02%

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	10,00%	5.100.925,97	1,20	89,04%	93,91%	86,21%
CRI Carteira de Recebíveis	Sênior	Canal	9,50%	IPCA	mar-35	9,68%	4.937.437,52	3,53	66,25%	-	-
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	4,26%	2.171.117,50	0,98	53,48%	99,87%	73,81%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov-28	3,82%	1.949.271,88	2,82	72,45%	15,31%	87,30%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,79%	1.931.832,82	2,82	77,30%	100,00%	98,82%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,11%	1.584.551,26	3,27	21,04%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,32%	1.182.034,87	0,34	59,69%	100,00%	92,50%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,16%	1.101.058,00	3,35	66,49%	100,00%	99,01%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,12%	573.331,31	3,03	29,00%	100,00%	80,51%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	0,70%	359.482,96	1,43	39,40%	100,00%	10,53%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,52%	262.853,60	2,94	35,12%	100,00%	80,51%

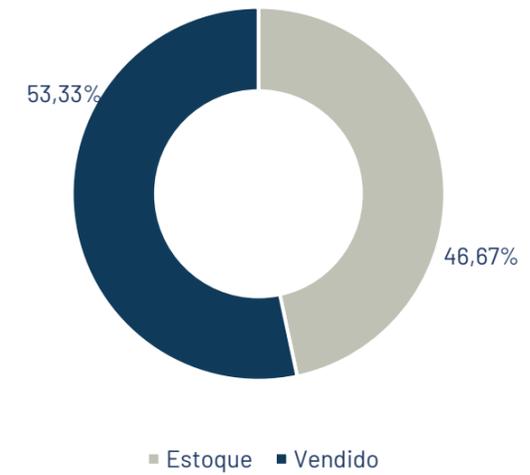
Ativo	Tipo de alocação	Rentabilidade Esperada	Valor	%PL
HIGH FII	Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	CDI + 4,00%	R\$ 5.015.963,54	9,84%
HIGH FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 15,00%	R\$ 4.038.344,61	7,92%
TG ATIVO REAL FII	Hedge Fund Imobiliário	IPCA + 11,84%	R\$ 3.286.633,00	6,45%



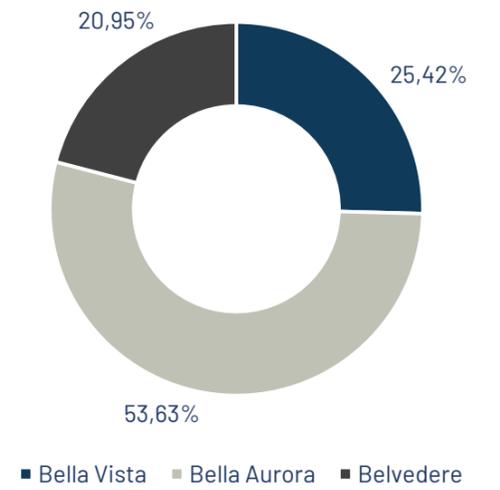


■ Estoque
■ Vendidas
■ Indisponíveis

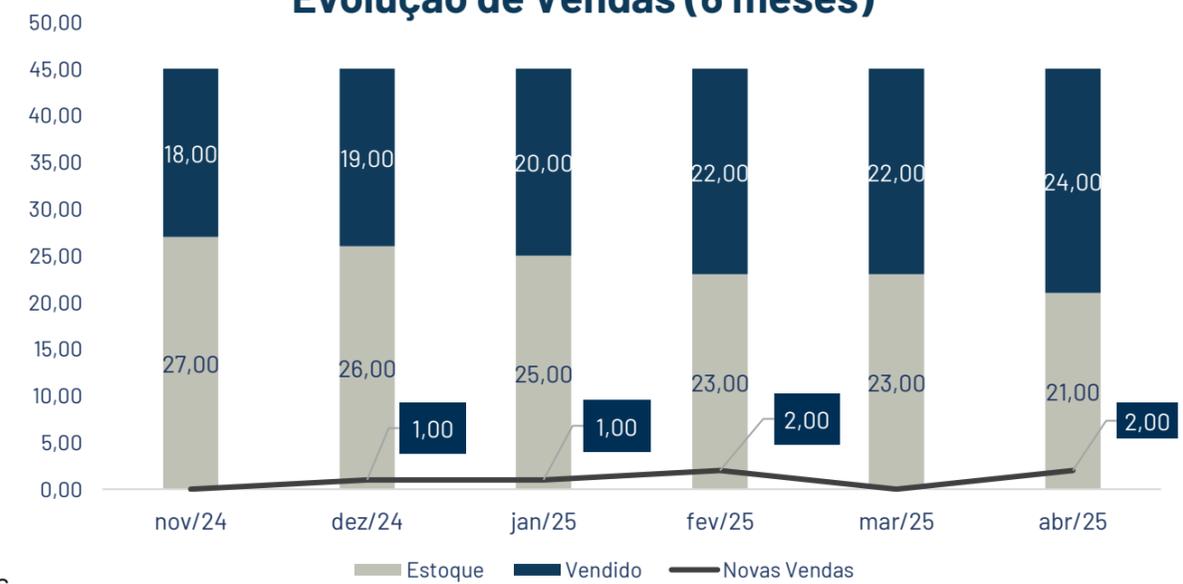
% de Vendas



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 M</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 51.000.000,00	A definir	Jul/25
<i>Operação L</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	PR	IPCA + 13,50%	R\$ 20.000.000,00	A definir	Ago/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

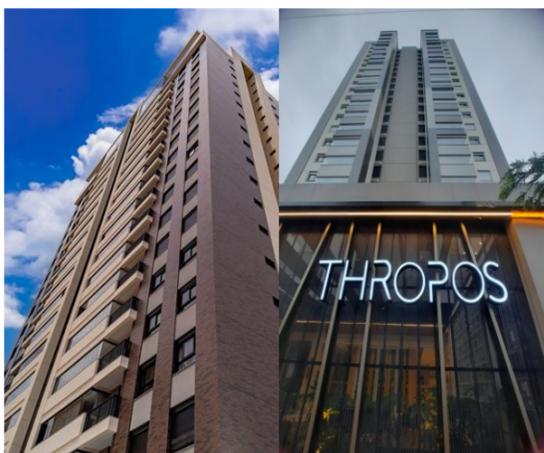
 **Garantias:**

- 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](#)



CRI Carteira de Recebíveis

 **Localização:** GO, SP, PA.

 **Segmento:** Home Equity

 **Classe:** Sênior

 **Remun. Sênior:** *IPCA + 9,50% a.a.

 **Lastro:** Pulverizado (CCIs)

 **Garantias:**

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva
- Subordinação de 20%

 CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 9,50%.

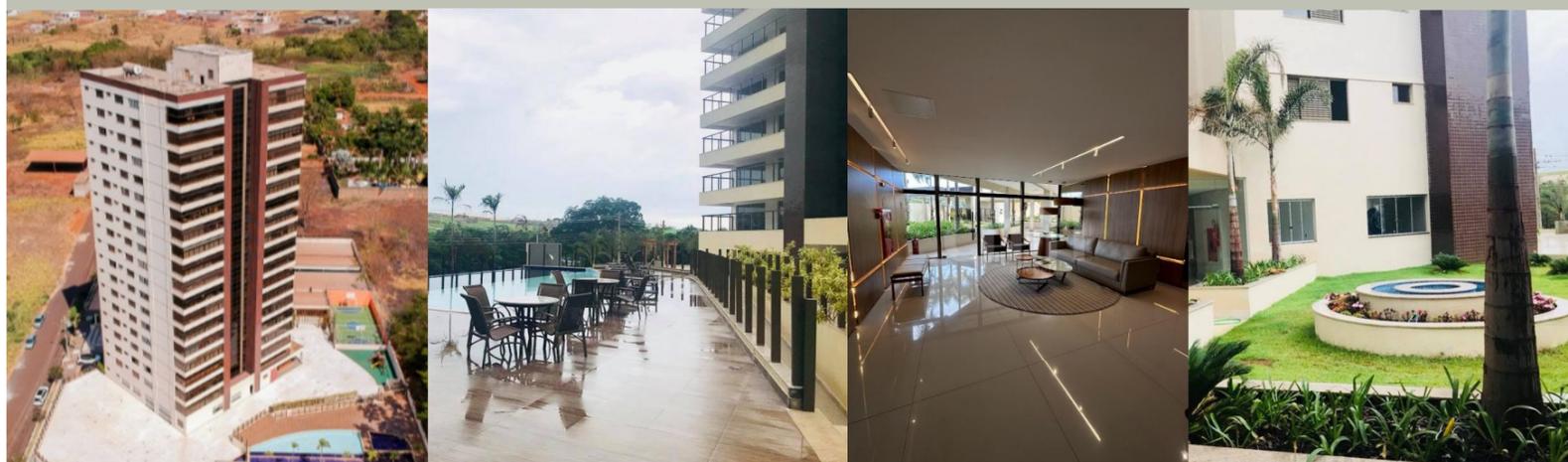
Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 28
 - **Estoque:** 18
 - **Carteira:** 10

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