

HGICAPITAL

# Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Julho 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\$ 51.143.143,36

**Cota Patrimonial\*:** R\$ 110,53

**Cota de Mercado\*:** R\$ 68,68

**Número de Cotistas\*:** 612

**Código B3:** HGIC11

**Código ISIN:** BRHGICCTF009

**Pagamento de Rendimentos:** 9º dia útil do mês

**Administrador:** Vórtx\*\*

**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

A inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançou 0,26% em julho, bem abaixo das expectativas do mercado, que projetavam alta de 0,35%. No acumulado de 12 meses, a variação é de 5,23%. Além da continuidade da queda no grupo de Alimentação e Bebidas – que tem o maior peso no índice – a leitura é de que o recuo do câmbio também tenha contribuído para reduzir a pressão inflacionária de forma geral. Já o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) manteve a tendência de queda, registrando recuo de 0,77% no mês e variação acumulada de 2,96% no recorte de 12 meses, influenciado principalmente pela forte retração do Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), que caiu 1,29% em julho.

No mercado imobiliário, o Índice FipeZap registrou alta de 0,58%, acima do avanço observado no mês anterior, acumulando ganho de 7,31% nos últimos 12 meses. O resultado reflete aumento nos preços de venda de imóveis residenciais em 19 das 22 capitais monitoradas, reforçando, mais uma vez, a resiliência do setor diante dos desafios de crédito em um cenário de juros elevados. Em junho de 2025, os financiamentos com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 11,2 bilhões, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) – o quinto melhor resultado histórico para um mês de junho, embora com queda de 1,5% em relação a maio.

Na política monetária, o Banco Central encerrou, na reunião de 30 de julho, o ciclo de alta da Selic, mantendo a taxa básica de juros em 15% a.a. O Comitê de Política Monetária (Copom) mantém postura cautelosa, à espera dos desdobramentos das tarifas de até 50% aplicadas pelos Estados Unidos sobre um conjunto de produtos brasileiros, ainda sem sinais de possível negociação entre os dois países. No cenário externo, o Federal Reserve também optou por manter os juros americanos na faixa de 4,25% a 4,50% a.a., reforçando uma postura conservadora até que haja mais dados econômicos positivos e melhor compreensão dos impactos das tarifas impostas pelo governo americano antes de considerar um novo corte na taxa básica.

Para o segundo semestre de 2025, seguimos projetando um cenário de incerteza e volatilidade. A possibilidade de melhora no quadro inflacionário, que poderia abrir espaço para um novo ciclo de redução de juros pelo Copom, dependerá agora de melhor compreensão dos efeitos das tarifas dos EUA e de eventuais sinais de negociação entre as partes. Continuamos atentos à resiliência do setor imobiliário e às oportunidades com fundamentos sólidos, em especial no crédito imobiliário, em um ambiente que ainda exige maior cautela.

## Resultados

O mês de julho foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,80 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,16% no período, isento de imposto de renda\*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com a redução de posição no CRI Quaresmeira, Franzolin, Uniq e Vitória Tower. Essas movimentações resultaram em uma redução na *duration* média da carteira para 2,36 anos e a taxa média da carteira alterou-se a 11,70% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(+) 1.638.482,68	Compra	3,20%
CRI Quaresmeira	Sênior	IPCA + 11,00%	(-) 546.670,39	Venda	1,07%
CRI Franzolin	Única	IPCA + 12,68%	(-) 462.311,54	Venda	0,90%
CRI Uniq	Mezanino	IPCA + 13,00%	(-) 544.276,96	Venda	1,06%
CRI Vitória Tower	Única	IPCA + 12,68%	(-) 245.895,14	Venda	0,48%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,37 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,66 por cota.

É importante destacar que não realizamos a venda de novas unidades dos imóveis, mas recebemos parcelas e financiamentos de algumas unidades das torres: Bella Aurora e Bella Vista vendidas nos últimos meses. Dessa forma, considerando os valores recebidos, apuramos um lucro caixa de R\$ 155.488,67 ou R\$ 0,34/cota.

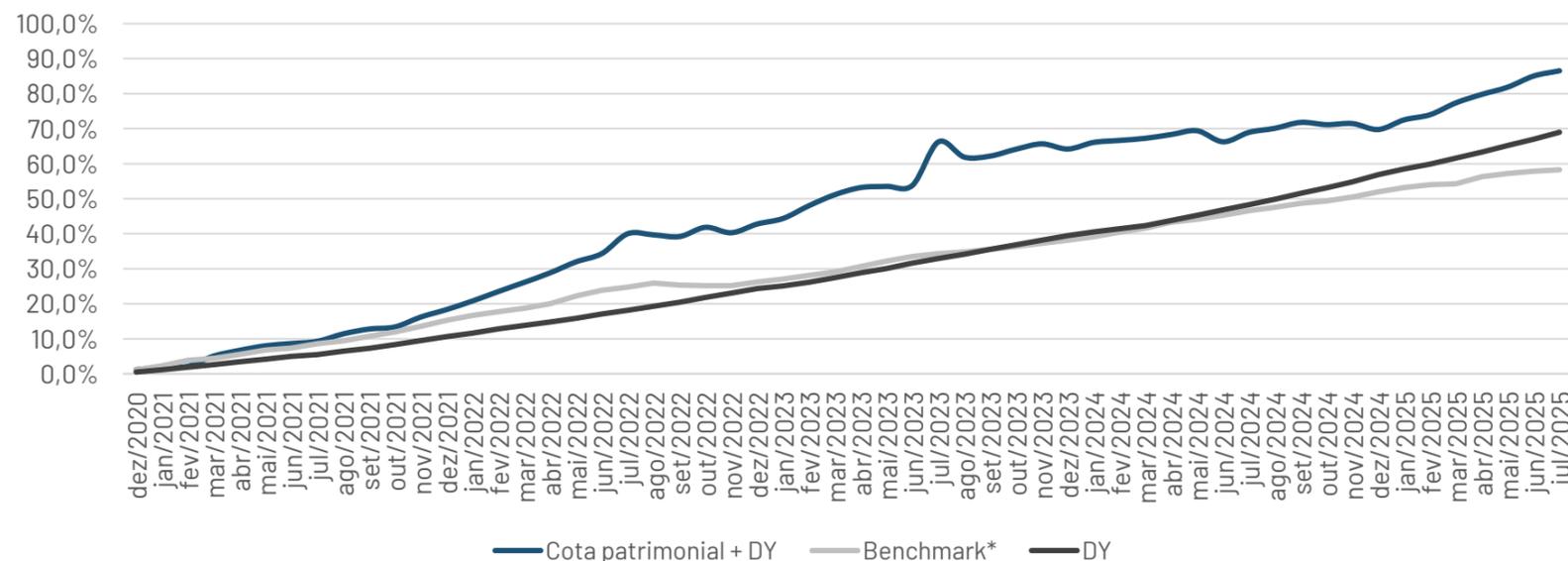
Dito isso, somado às despesas de manutenção do fundo, e dos imóveis, atingimos a marca de R\$ 0,98/cota de resultado caixa acumulado no mês de julho/25.

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\$ 0,18/cota para o próximo mês.

Adicionalmente, conforme mencionado no último relatório, realizamos a transferência do fundo para a nova administradora, Vórtx DTVM LTDA, em julho/25.

	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024	Nov. 2024	Dez. 2024	Jan. 2025	Fev. 2025	Mar. 2025	Abr. 2025	Mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025
<b>Receitas (em R\$)</b>	<b>613.354,57</b>	<b>1.256.898,51</b>	<b>307.733,97</b>	<b>327.889,45</b>	<b>666.408,10</b>	<b>454.973,34</b>	<b>421.171,19</b>	<b>624.141,03</b>	<b>578.335,79</b>	<b>486.490,05</b>	<b>454.539,35</b>	<b>634.336,05</b>
CRIs – Juros	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	183.883,84	160.663,51	203.496,65
Receita Financeira	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	222.288,98	233.988,95	241.611,46
Correção Monetária	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	80.317,22	59.886,89	33.739,26
<b>Despesas (em R\$)</b>	<b>-70.808,81</b>	<b>-158.395,02</b>	<b>-148.719,19</b>	<b>-117.623,53</b>	<b>-141.625,91</b>	<b>-94.158,62</b>	<b>-269.924,24</b>	<b>-137.520,05</b>	<b>-118.858,68</b>	<b>-228.542,25</b>	<b>-171.289,47</b>	<b>-176.505,11</b>
Taxa de Administração	-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	-16.390,80	-16.390,80	-16.390,80
Taxa de Gestão	-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	-42.628,03	-42.493,63	-42.508,93
Taxa de Escrituração	-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	-2.824,60	-2.978,48	-2.968,52
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-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	-166.698,82	-109.426,56	-114.636,86
<b>Resultado Líquido – Caixa (R\$)</b>	<b>542.545,76</b>	<b>1.098.503,49</b>	<b>159.014,78</b>	<b>210.265,92</b>	<b>524.782,19</b>	<b>360.814,72</b>	<b>151.247,15</b>	<b>486.620,98</b>	<b>459.477,11</b>	<b>257.947,80</b>	<b>283.249,88</b>	<b>457.830,94</b>
Caixa Distribuído	-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	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	108,97	108,94	109,91	110,20	110,24	110,91	110,53
<b>Cota Mercado (R\$)</b>	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05	75,72	67,79	75,50	73,53	71,94	70,99	68,68
P/VPA	0,85	0,87	0,85	0,82	0,69	0,69	0,62	0,69	0,66	0,65	0,64	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\$)	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	0,59	0,80	0,80	0,80	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	71,94	70,99	68,68	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,89%	-10,47%	11,37%	-2,61%	-2,16%	-1,32%	-3,25%	-	-	-	-	-	-8,49%	-29,20%	-33,80%
Cota Patrimonial (R\$)	108,97	108,94	109,91	110,20	110,24	110,91	110,53	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,56%	-0,03%	0,89%	0,27%	0,04%	0,61%	-0,35%	-	-	-	-	-	2,00%	-3,09%	21,50%
5 Distribuição (R\$)	0,80	0,59	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	-	-	-	-	-	5,39	10,49	52,10
DY mensal	1,06%	0,87%	1,06%	1,09%	1,11%	1,13%	1,16%	-	-	-	-	-	7,72%	13,94%	68,96%

Taxa Média

IPCA + 11,70% a.a.

Duration Média

2,36 anos

LTV Médio

72,48%

CRIs (% do PL)

40,59%

Imóveis (% do PL)

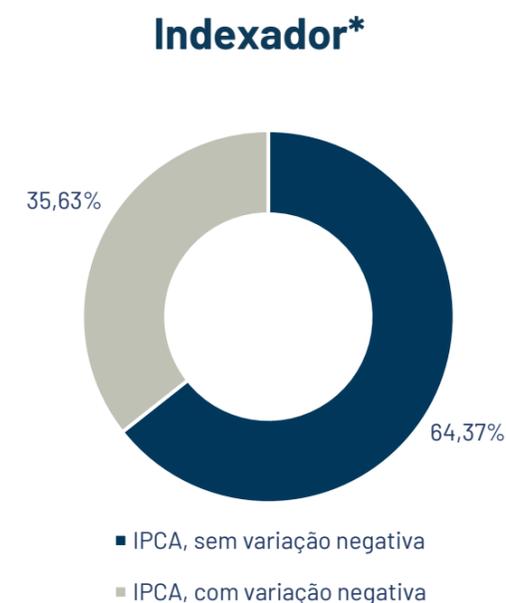
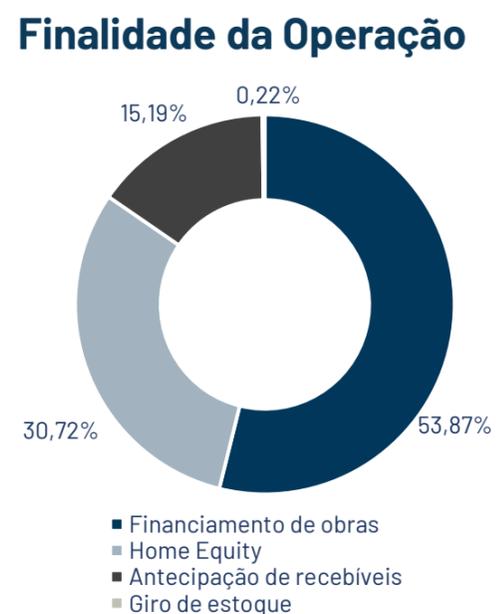
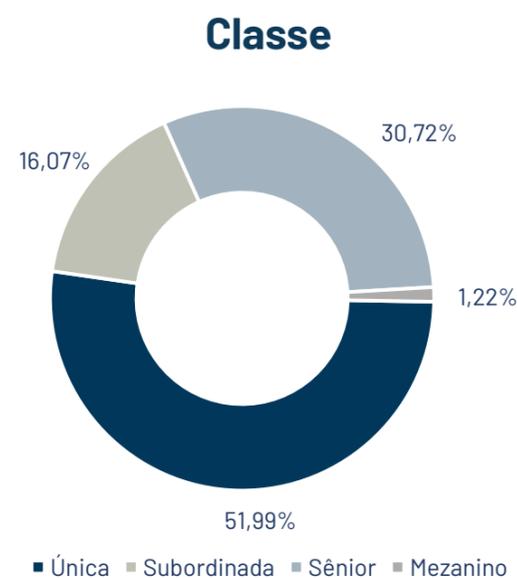
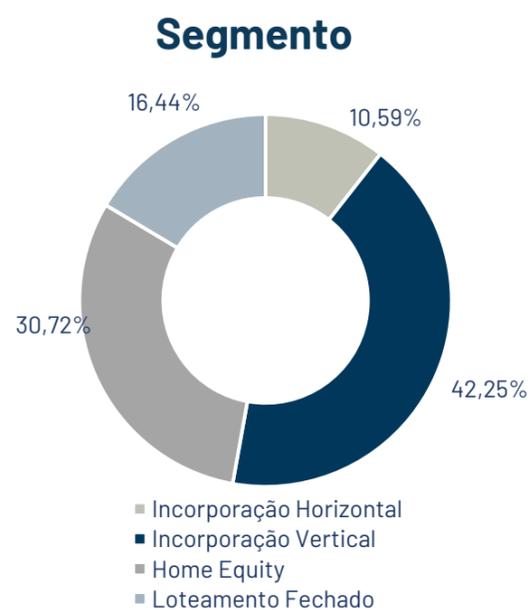
25,35%

Outros Ativos (% do PL)

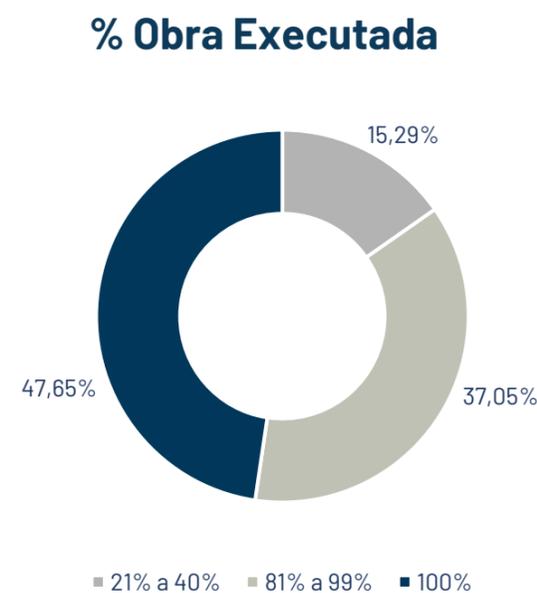
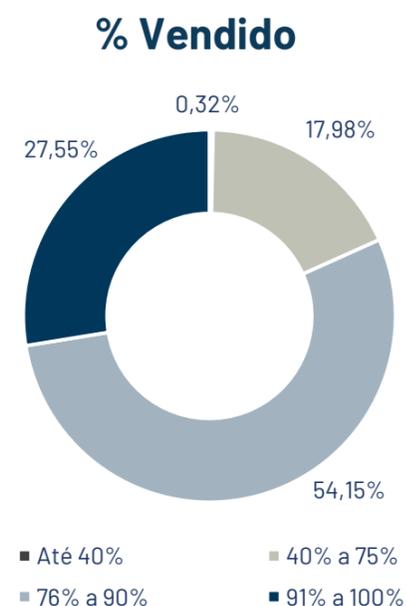
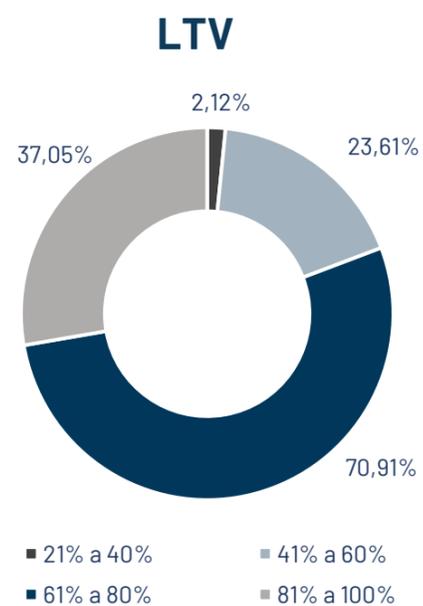
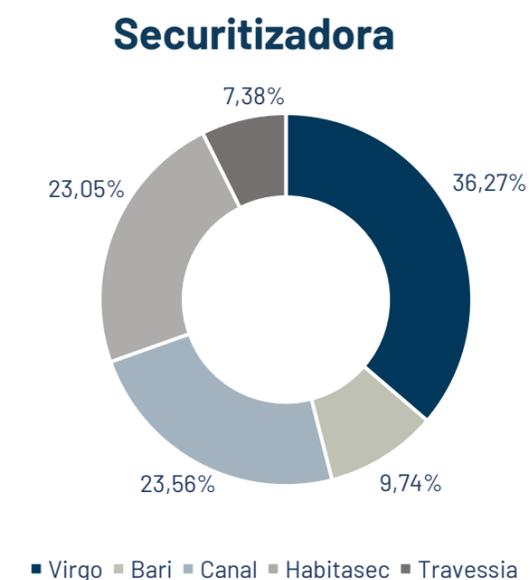
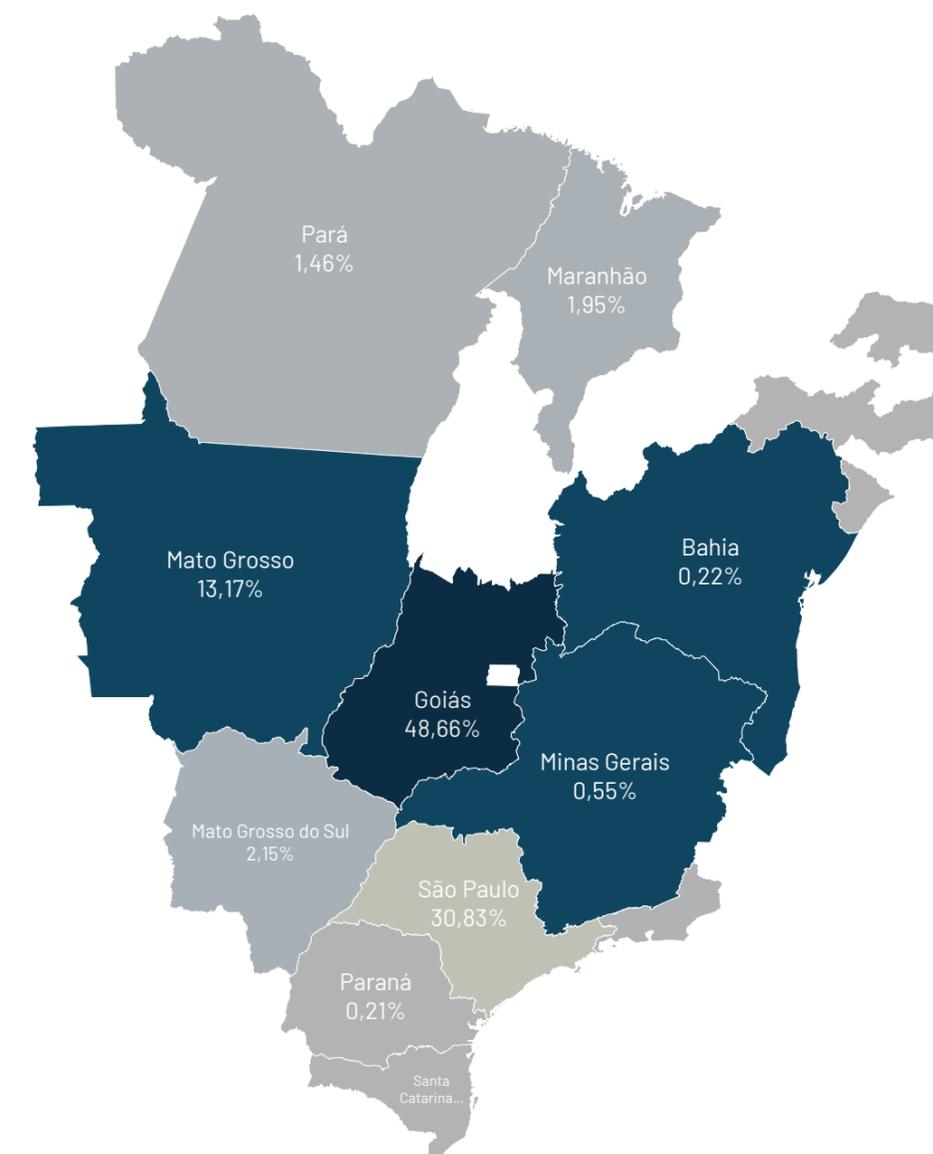
34,06%

Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI Yes Jundiai 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	10,42%	5.328.835,83	1,72	94,00%	93,91%	86,21%
CRI Carteira de Recebíveis	Sênior	Canal	9,50%	IPCA	mar-35	9,48%	4.845.954,13	3,40	78,80%	-	-
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	5,06%	2.585.671,54	0,71	59,23%	100,00%	75,00%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,95%	2.022.641,16	3,08	75,97%	100,00%	98,92%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov-28	3,81%	1.946.183,29	2,60	73,48%	21,81%	87,30%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	2,99%	1.531.335,59	3,18	20,88%	-	-
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,21%	1.130.049,13	3,24	64,91%	100,00%	99,00%
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	1,58%	810.037,68	0,49	47,33%	100,00%	92,50%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,51%	259.474,49	2,82	34,62%	100,00%	78,00%
CRI Uniq	Mezanino	Habitasec	13,00%	IPCA	nov-28	0,49%	252.854,78	2,23	70,31%	21,81%	87,30%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	0,09%	45.485,67	1,31	34,74%	100,00%	14,06%

<b>Ativo</b>	<b>Tipo de alocação</b>	<b>Rentabilidade Esperada</b>	<b>Valor</b>	<b>%PL</b>
HIGH FII	Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	CDI + 4,00%	R\$ 8.096.388,37	15,83%
HIGH FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 13,22%	R\$ 4.469.569,64	8,74%
TG ATIVO REAL FII	Hedge Fund Imobiliário	IPCA + 11,84%	R\$ 3.013.910,00	5,89%

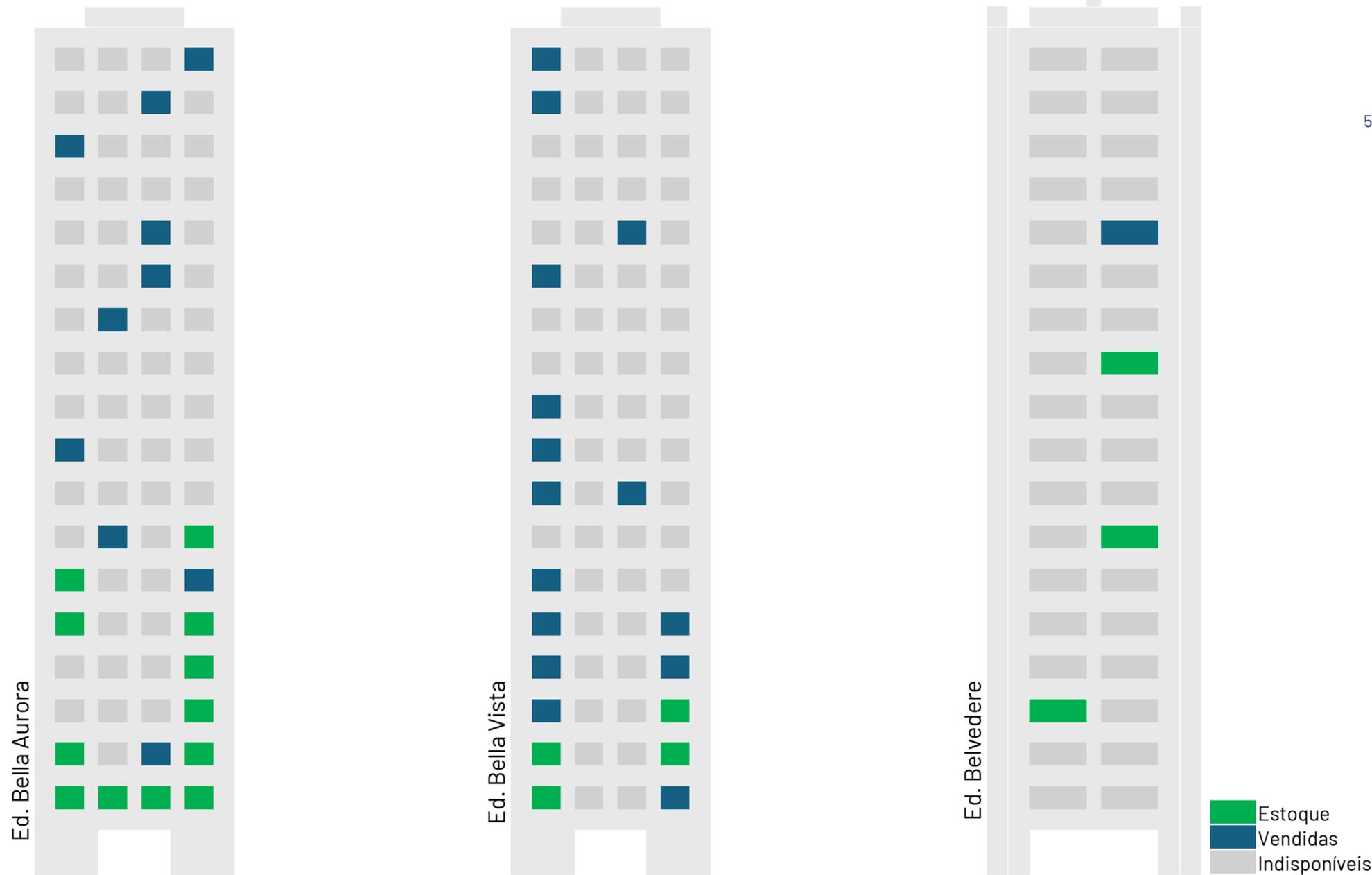


### Concentração por Estado\*\*

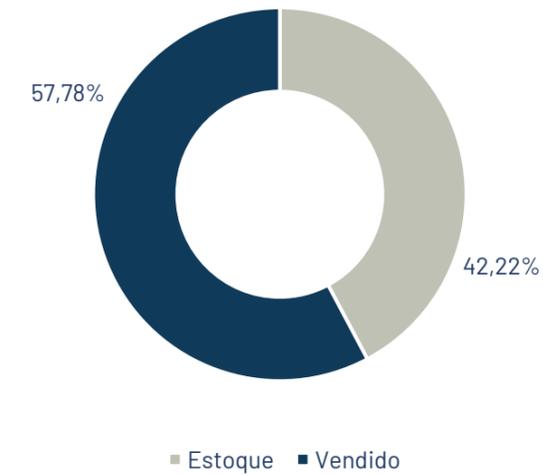


\*O gráfico de indexador foi ajustado para incluir somente Certificado de Recebíveis Imobiliários.

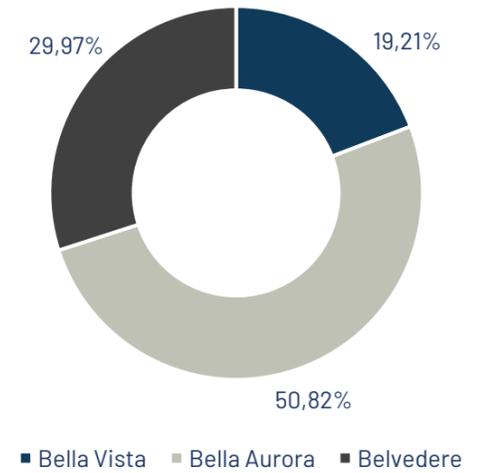
\*\*As operações situadas em RJ, RN, PE e SE representam um montante total de 0,77% do PL



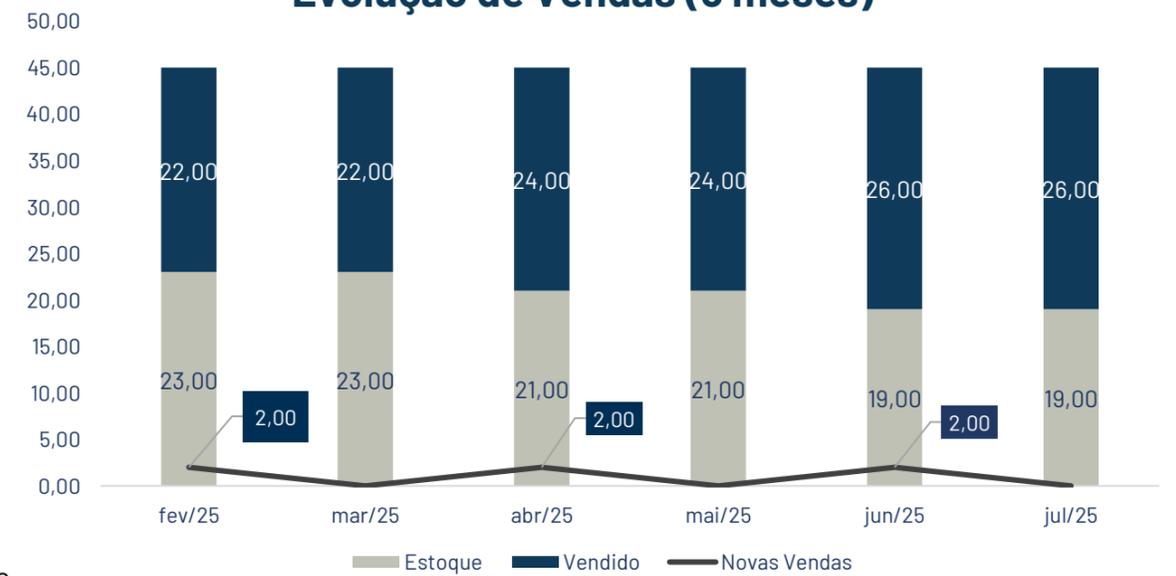
### % de Vendas



### Concentração por imóvel



### Evolução de Vendas (6 meses)



<b>Operação</b>	<b>Segmento</b>	<b>Status da Operação</b>	<b>Emissor</b>	<b>Classe</b>	<b>Estado da Operação</b>	<b>Remuneração (a.a)</b>	<b>Valor de Emissão</b>	<b>Volume de Alocação</b>	<b>Estimativa de Liquidação</b>
<i>Operação M</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 51.000.000,00	A definir	Set/25
<i>Operação L</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	PR	IPCA + 13,50%	R\$ 20.000.000,00	A definir	Out/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 m<sup>2</sup>.

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

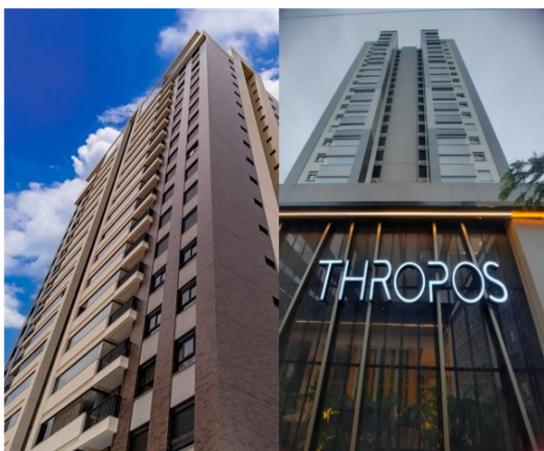
**Garantias:**

- 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 88,03m<sup>2</sup>, localizada em Bauru-SP; e
  2. Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades de 126 a 238m<sup>2</sup>.

 **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 64m<sup>2</sup>.

 **Local:** [MOOV Smart Home](#)

 **Empreendedor:** [Grupo Vivart - Empreendimentos](#)



### CRI UNIQ

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

 **Localização:** Goiânia - GO

 **Segmento:** Incorporação Horizontal

 **Classe:** Mezanino e Subordinada

 **Remun. Mezanino:** \*IPCA+13,00% a.a.

 **Remun. Subordinada:** \*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 m<sup>2</sup>.

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

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



### CRI Carteira de Recebíveis

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário](#)

 **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%.

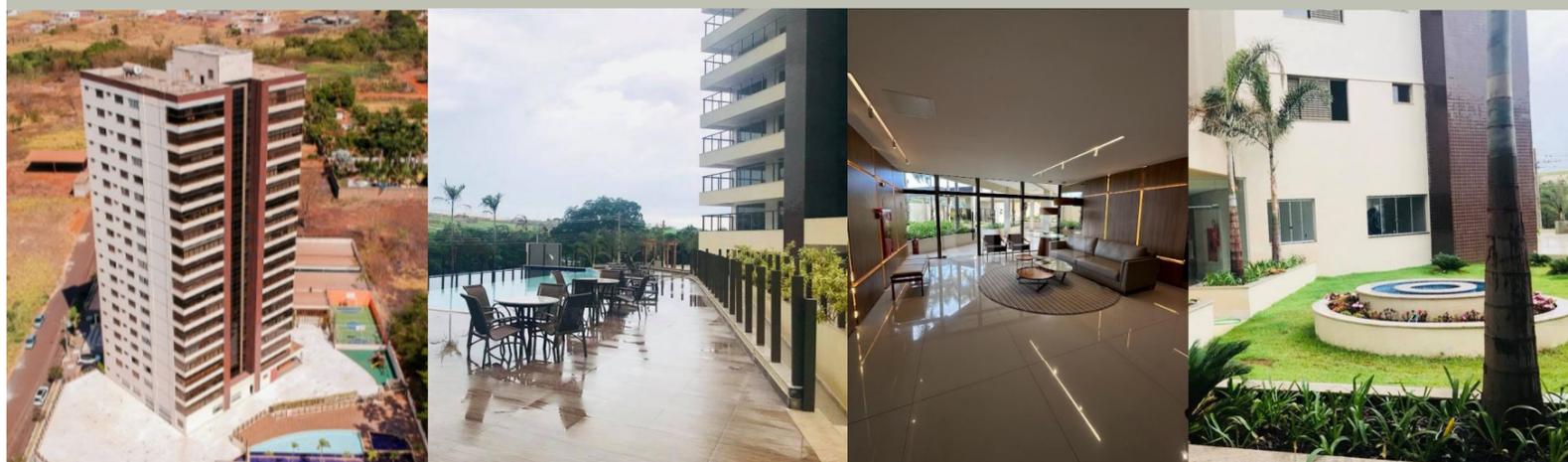
### Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 25
  - **Estoque:** 16
  - **Carteira:** 9

**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 104m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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

---

HGI Capital é uma gestora de investimentos especializada em ativos imobiliários e finanças estruturadas. Unimos a sólida experiência e o histórico de sucesso da nossa equipe nos mercados imobiliário e financeiro à capacidade de identificar, desenvolver e estruturar oportunidades de investimento com segurança e visão de longo prazo.

Fundada em 2019, destacamo-nos pelo rigoroso processo de seleção de ativos e por práticas de governança que asseguram o monitoramento contínuo do portfólio. Somos Aderentes ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Gestão de Recursos de Terceiros e também signatários do PRI-Principles for Responsible Investment, reforçando nosso compromisso em investir com responsabilidade.

## Relacionamento com Investidores

---

### RI da HGI Capital

**E-mail:** [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br)

**Telefone:** (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](http://hgicapital.com.br)

 @hgicapital

 hgicapital



Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 – Jardim Goiás,  
Goiânia – GO, 74810-180, Sala 1403

Este material foi preparado pela HGI Capital para uso exclusivo dos cotistas do Fundo e possui fim inteiramente informativo, não devendo ser interpretado como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta de recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias de investimento por parte dos destinatários. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Signatory of:  
 **PRI** Principles for Responsible Investment

 **Autorregulação ANBIMA**  
Gestão de Recursos

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