

HGICAPITAL

# Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Outubro de 2024



**Data de Início:** 18/12/2020

**CNPJ:** 38.456.508/0001-71

**Taxa de Administração:** 0,25% a.a.

**Taxa de Gestão:** 1,00% a.a.

**Taxa de Performance:** 20% do que exceder o IPCA + 5% a.a.

**Patrimônio Líquido\*:** R\$ 51.784.267,46

**Cota Patrimonial\*:** R\$ 111,91

**Cota de Mercado\*:** R\$ 94,60

**Número de Cotistas\*:** 461

**Código B3:** HGIC11

**Código ISIN:** BRHGICCTF009

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

**Administrador:** BTG PACTUAL

**Gestora:** HGI CAPITAL

**Auditoria:** Grant Thornton

**Tributação:** segundo a Lei 14.754/23, conjuntos de pessoas físicas ligadas que detêm volume inferior a 30% da totalidade de um fundo ou cujas cotas lhe detêm direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo desde que tenha, no mínimo, 100 cotistas são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos.

O fundo HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário visa obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em ativos imobiliários, sobretudo via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs); cotas de Fundos de Investimento Imobiliários, em direitos creditórios ou participações; compra, venda e exploração de imóveis; e quaisquer outros valores mobiliários permitidos a FII's

## Cenário Econômico

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) encerrou o mês de outubro com uma variação positiva de 0,56%, (aumento de 0,12 ponto percentual em comparação com setembro) marcando o segundo mês consecutivo de alta, após o índice ter registrado deflação em agosto – o primeiro recuo do ano de 2024. A pressão sobre o IPCA em outubro foi influenciada, sobretudo, pelo aumento nos preços da energia elétrica e de itens alimentícios no domicílio, com destaque para as carnes, cuja variação de preço refletiu em um impacto significativo sobre o índice geral. Em termos acumulados, o IPCA registra alta de 3,88% no ano e de 4,76% nos últimos 12 meses, configurando-se como um importante indicador para a análise da pressão inflacionária no contexto macroeconômico.

Com relação à política monetária, a expectativa é de que o Comitê de Política Monetária (COPOM) mantenha o aperto monetário nas próximas reuniões, visando conter as pressões inflacionárias e alinhar as expectativas do mercado, mantendo o equilíbrio entre o crescimento econômico e a estabilidade dos preços. Dessa forma, observamos uma Selic de 11,25% para o mês de novembro e 11,75% até o fim do ano em exercício.

No mercado imobiliário, os dados do índice FipeZAP indicaram um aumento de 0,60% nos preços dos imóveis residenciais em outubro. Esse incremento reflete uma valorização superior à inflação acumulada no período, sugerindo uma demanda resiliente do mercado de imóveis, apesar do cenário macroeconômico ainda incerto. No entanto, as condições de crédito deverão ser impactadas pelas novas restrições nos financiamentos habitacionais, conforme antecipado no último relatório, com o endurecimento das condições de financiamento pela Caixa Econômica Federal, que entrará em vigor em novembro de 2024. Acreditamos que essa medida poderá moderar o crescimento dos preços, limitando o ímpeto de aquisições no curto prazo.

No que se refere ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), os saques somaram aproximadamente R\$ 4,6 bilhões, resultado negativo pelo o quarto mês consecutivo de saques líquidos. Em outubro, o total de retiradas na poupança alcançou R\$ 6,2 bilhões, agravando o cenário de restrição de recursos disponíveis para o financiamento imobiliário. Essa situação reflete o impacto direto das políticas de crédito mais restritivas, limitando o volume de *funding* acessível para o setor.

Contudo, identificamos uma alternativa estratégica para compensar a escassez de recursos na modalidade tradicional de financiamento, promovendo o uso de instrumentos financeiros alternativos, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e investimentos por meio de Fundos Imobiliários. Em outubro, o mercado de CRI registrou emissões que superaram R\$ 1 bilhão, evidenciando o apetite dos investidores por esses papéis. A contínua expansão no volume de emissões de CRI demonstra o potencial de crescimento desse mercado como um mecanismo eficiente para suprir a demanda por crédito imobiliário e diversificar as fontes de financiamento no setor.

## Resultados

O mês findo registrou uma distribuição de dividendos no valor unitário de R\$ 1,00 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,68%, isento de imposto de renda\*.

A carteira de crédito privado permaneceu estável, uma vez que a gestora encontra-se em fase de consolidação do *pipe-line* de novas operações, com uma nova previsão de liquidação até novembro, conforme detalhado na página 10 do presente relatório.

No que tange ao recebimento de dividendos por fundos imobiliários, fomos remunerados pelo montante de R\$ 0,10 por cota. Em relação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), o resultado por cota alcançou R\$ 0,48, sendo influenciado pela variação negativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) em agosto/24, o que resultou na ausência de correção monetária no período.

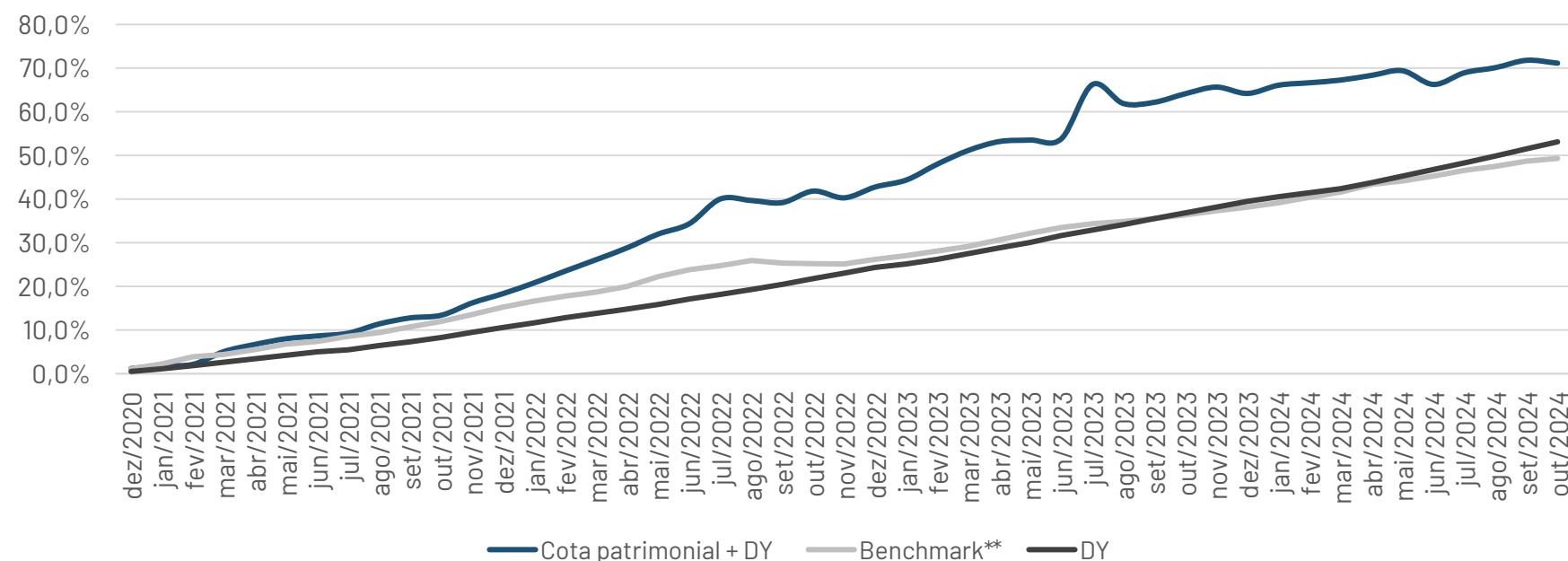
É importante destacar que não houve novas vendas dos imóveis do fundo nem ocorrência de despesas extraordinárias no período em análise. Dessa forma, o resultado acumulado a distribuir aos cotistas se resguarda em R\$ 0,695 por cota.

A estratégia da gestão para o restante do 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.

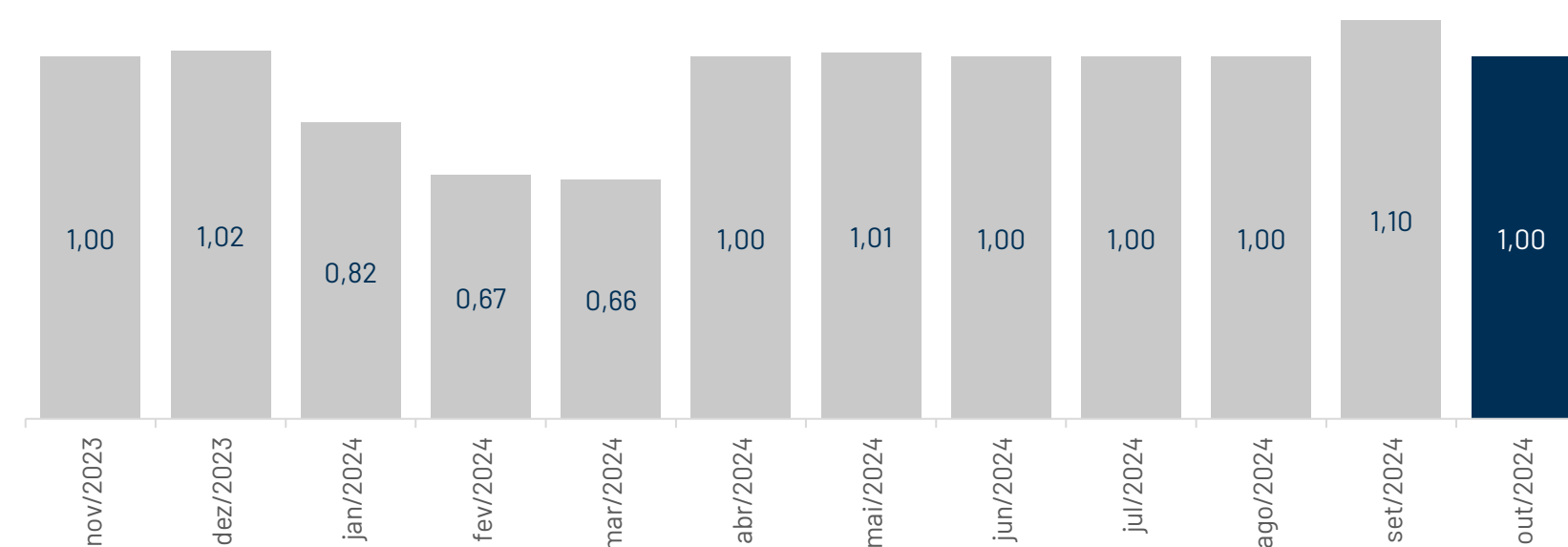
Visando uma comunicação transparente com nossos cotistas nos colocamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas por meio do e-mail [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br).

	Nov. 2023	Dez. 2023	Jan. 2024	Fev. 2024	Mar. 2024	Abr. 2024	Mai. 2024	Jun. 2024	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024
<b>Receitas (em R\$)</b>	<b>329.347,62</b>	<b>801.924,59</b>	<b>444.230,54</b>	<b>380.314,66</b>	<b>373.207,51</b>	<b>646.464,33</b>	<b>671.945,44</b>	<b>400.487,96</b>	<b>495.408,49</b>	<b>613.354,57</b>	<b>1.256.898,51</b>	<b>301.123,50</b>
CRIs - Juros	216.842,31	318.799,21	237.239,31	245.425,33	261.122,73	226.018,39	155.235,84	244.504,81	236.533,13	232.154,82	242.875,23	221.351,26
CRIs - Amort.	847.598,88	538.833,18	374.923,90	387.644,39	278.799,00	122.276,33	152.492,27	336.493,42	351.275,40	321.224,09	214.873,43	138.185,73
Receita Financeira	57.938,78	426.465,76	152.082,37	39.262,80	10.248,74	286.259,76	436.368,67	79.327,06	175.010,52	341.807,03	941.483,70	80.193,24
Correção Monetária	54.566,53	56.659,62	54.908,87	95.626,53	101.836,04	134.186,17	80.340,93	76.656,09	83.864,84	39.392,72	72.539,58	-421,00
<b>Despesas (em R\$)</b>	<b>-63.886,58</b>	<b>-599.410,14</b>	<b>-66.536,61</b>	<b>-68.886,71</b>	<b>-67.827,32</b>	<b>-78.654,82</b>	<b>-112.296,98</b>	<b>-95.748,80</b>	<b>-71.079,79</b>	<b>-109.187,08</b>	<b>-158.395,02</b>	<b>-148.719,20</b>
Taxa de Administração	-15.000,00	-15.000,00	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	15.676,02
Taxa de Gestão	-42.817,67	-42.799,10	-41.050,76	-41.256,91	-41.240,91	-45.360,19	-45.204,51	-45.023,42	-44.353,25	-43.979,58	-43.827,82	-43.774,60
Taxa de Escrituração	-4.000,00	-3.999,99	-2.509,61	-2.526,40	-2.518,01	-2.522,20	-2.532,00	-2.565,60	-2.600,60	-2.599,20	-2.621,60	-2.661,16
Taxa de Performance	-	-511.622,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-2.068,91	-25.988,31	-7.283,06	-9.410,22	-8.375,22	-15.079,25	-48.867,29	-32.466,60	-8.432,76	-46.915,12	-96.252,42	-86.607,42
<b>Resultado Líquido - Caixa (R\$)</b>	<b>265.461,04</b>	<b>202.514,45</b>	<b>377.693,93</b>	<b>311.427,95</b>	<b>305.380,19</b>	<b>567.809,51</b>	<b>559.648,46</b>	<b>304.739,16</b>	<b>424.328,70</b>	<b>504.167,49</b>	<b>1.098.503,49</b>	<b>152.404,30</b>
Caixa Distribuído	-462.707,00	-470.040,62	-377.693,93	-311.427,95	-305.380,19	-462.706,96	-467.334,03	-462.706,96	-462.706,96	-462.706,96	-508.977,66	-462.706,96
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	119,92	117,73	118,30	117,96	117,64	117,23	116,76	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92
<b>Cota Mercado (R\$)</b>	105,01	105,09	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60
P/VPA	0,88	0,89	0,89	0,89	0,88	0,86	0,83	0,83	0,85	0,85	0,87	0,84
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	1,02	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00

## Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY



## Distribuição por Cota - R\$



## Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY: Histórico

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano	12 meses	Desde o início
Cota de Mercado (R\$)	104,39	100,00	99,95	99,39	91,86	105,98	106,50	106,40	105,00	105,74	105,01	105,09	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,38%	-4,21%	-0,05%	-0,56%	-7,58%	15,37%	0,49%	-0,09%	-1,32%	0,70%	-0,69%	0,08%	1,06%	1,06%	1,29%
Cota Patrimonial (R\$)	115,39	117,30	118,56	118,92	118,01	116,83	125,08	120,65	119,66	119,96	119,92	117,73	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,48%	1,66%	1,08%	0,30%	-0,76%	-1,00%	7,06%	-3,54%	-0,82%	0,25%	-0,03%	-1,83%	2,52%	2,52%	29,58%
3 Distribuição (R\$)	0,65	0,85	1,03	1,04	0,91	1,28	1,00	1,02	1,06	1,02	1,00	1,02	11,88	11,88	35,45
DY mensal	0,63%	0,85%	1,03%	1,05%	0,99%	1,21%	0,94%	0,96%	1,01%	0,96%	0,95%	0,97%	12,18%	12,18%	39,46%
Cota de Mercado (R\$)	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60	-	-	-	-	-
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%	-	-	-9,98%	-10,54%	-8,82%
Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-2,88%	0,58%	-0,35%	-0,12%	-1,42%	-	-	-5,06%	-6,82%	23,02%
4 Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	9,26	11,28	44,71
DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	1,05%	1,03%	1,04%	1,11%	1,06%	-	-	9,78%	11,71%	53,10%

Taxa Média

IPCA + 12,34% a.a.

Duration Média

1,75 anos

LTV Médio

54,06%

CRIs (% do PL)

42,22%

Imóveis (% do PL)

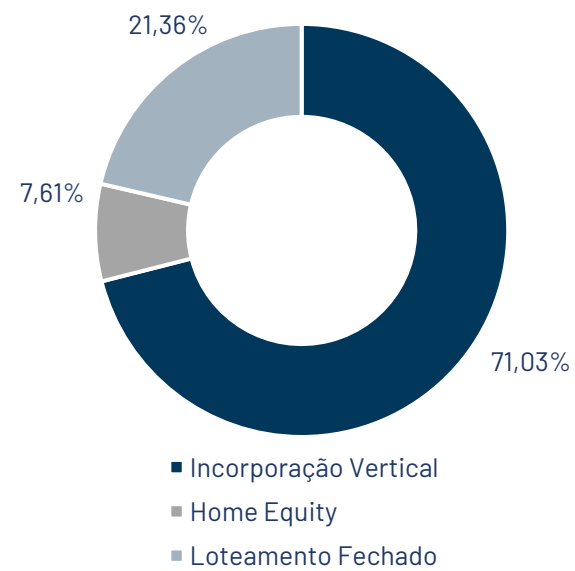
30,13%

Outros Ativos (% do PL)

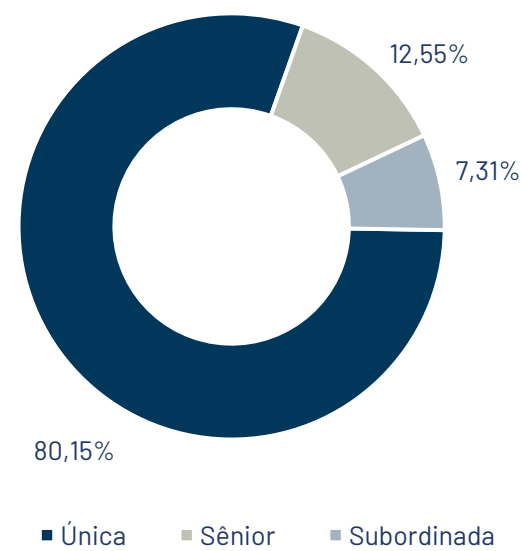
27,66%

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	9,49%	4.913.117,88	0,36	72,54%	91,37%	82,76%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	9,08%	4.703.927,29	1,67	49,69%	87,40%	78,57%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	8,58%	4.443.257,45	1,69	43,99%	100,00%	10,53%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,85%	1.992.525,24	3,02	77,69%	100,00%	99,40%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,21%	1.662.841,01	3,43	21,55%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,83%	1.467.892,18	0,46	46,14%	100,00%	93,75%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,50%	1.296.052,33	3,39	70,38%	100,00%	98,36%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	2,09%	1.080.362,32	3,20	32,31%	100,00%	88,04%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,58%	301.208,93	3,09	39,08%	100,00%	88,04%

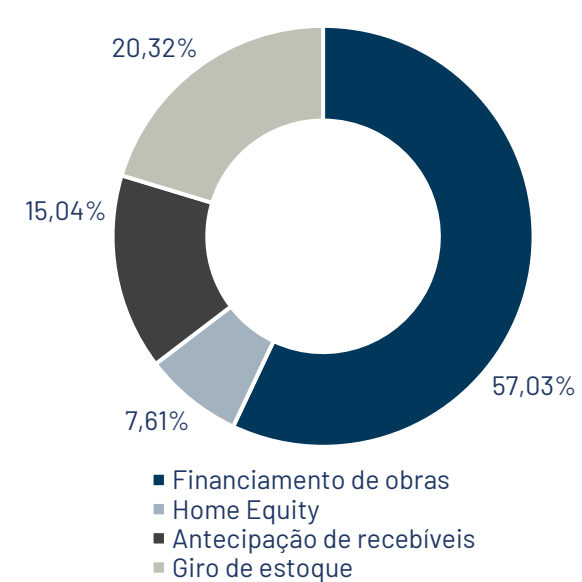
### Segmento



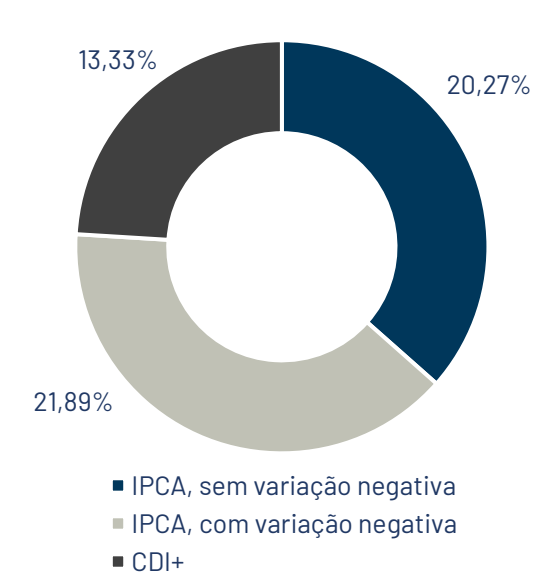
### Classe



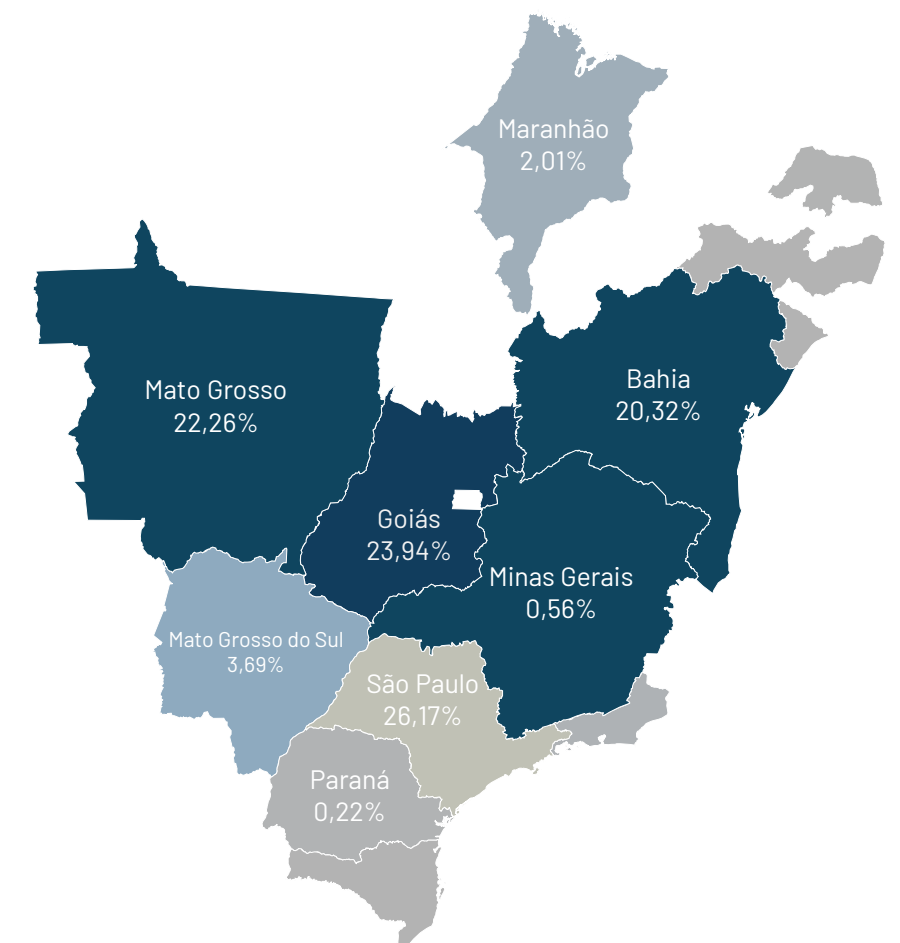
### Finalidade da Operação



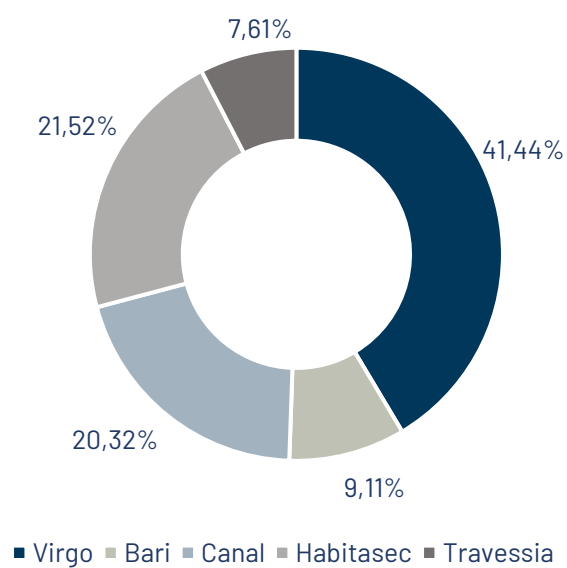
### Indexador



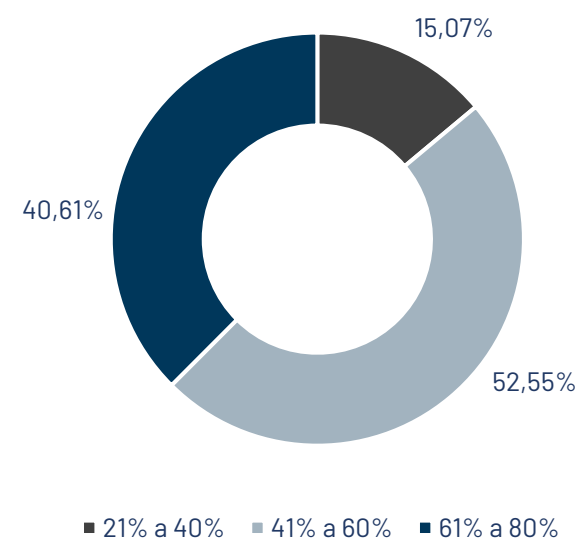
### Concentração por Estado\*\*



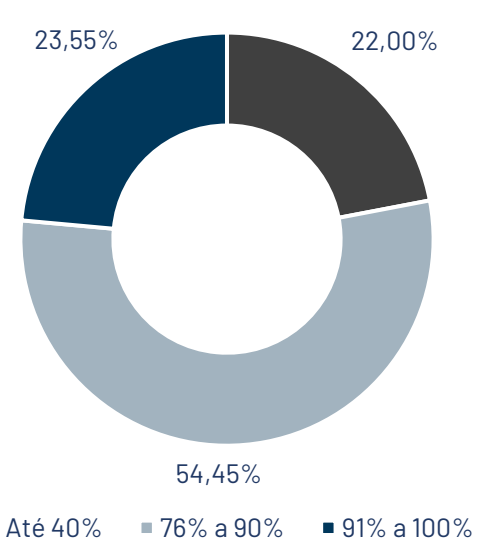
### Securitizadora



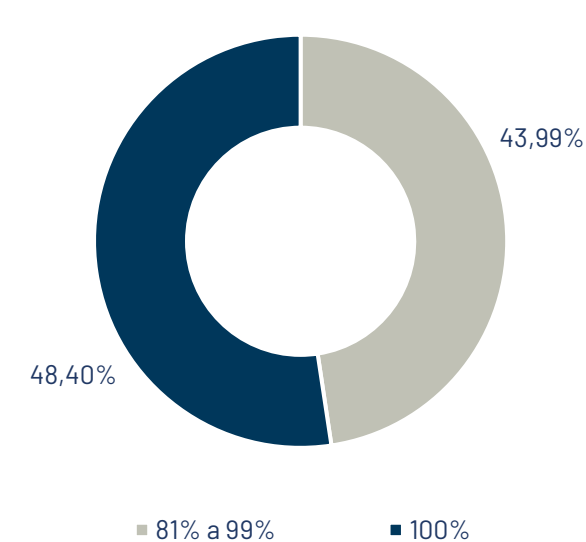
### LTV



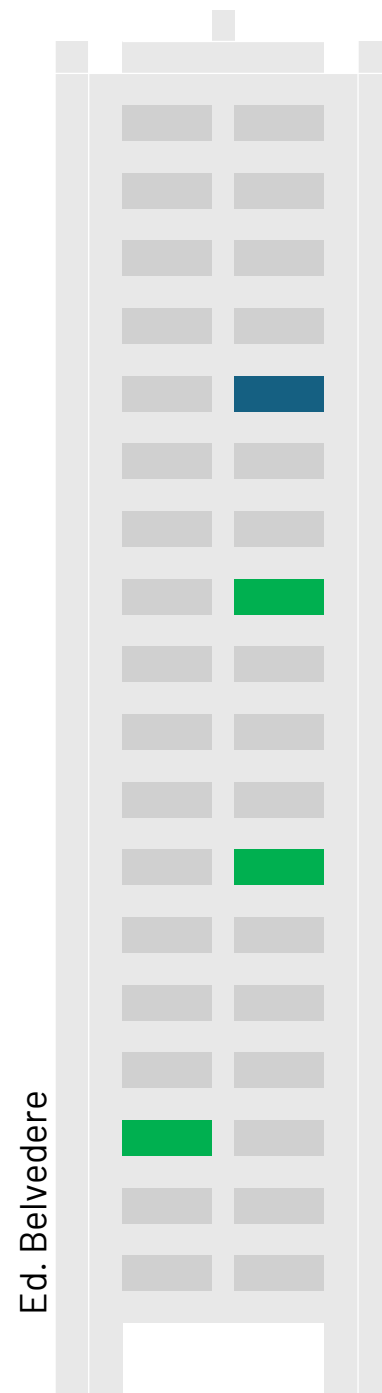
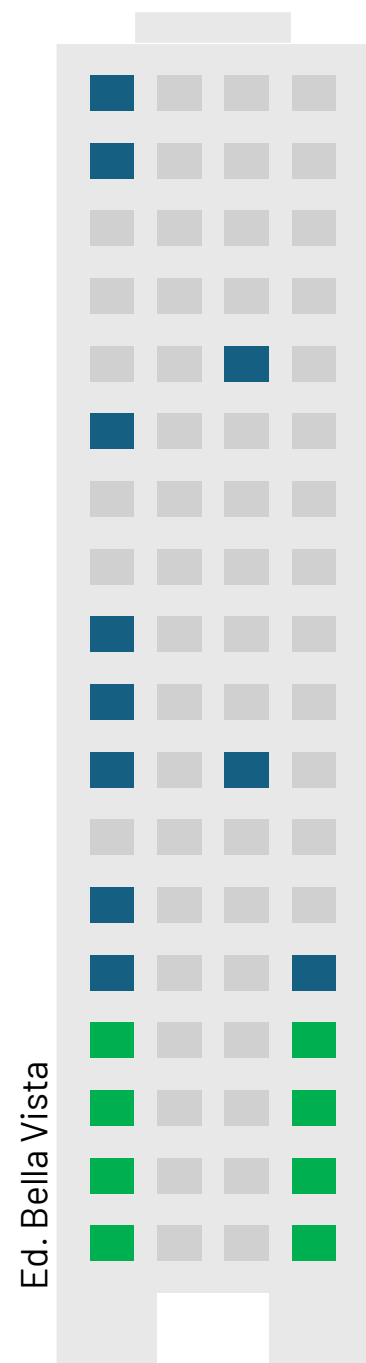
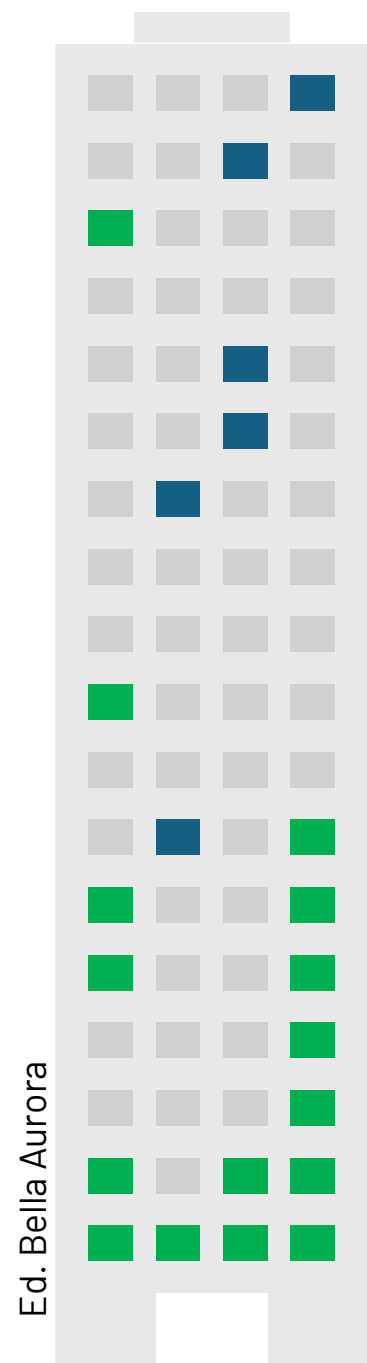
### % Vendido



### % Obra Executada

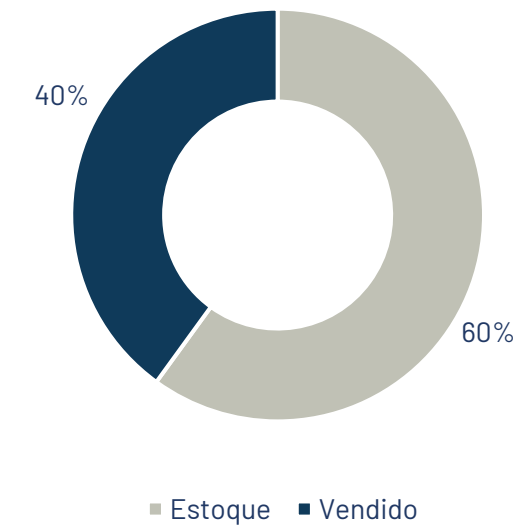




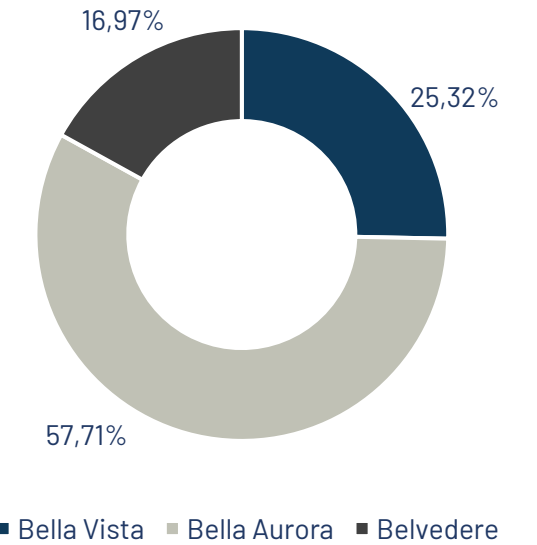


■ Estoque  
■ Vendidas  
■ Indisponíveis

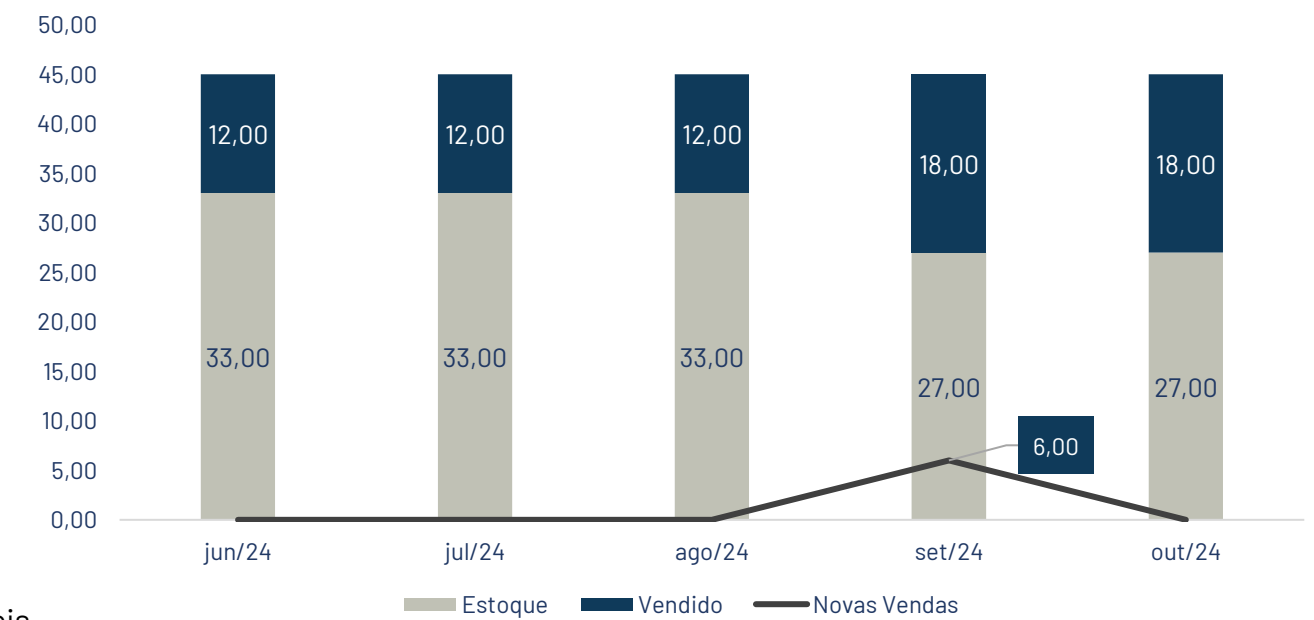
### % de Vendas



### Concentração por imóvel



### Evolução de Vendas (5 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 U</i>	Incorporação Horizontal	Estruturação	Habitasec	Subordinada	GO	IPCA + 13,00%	R\$ 45.800.000,00	R\$ 5.000.000,00	Nov/24
<i>Operação H</i>	Home Equity	Estruturação	Canal	Única	-	IPCA + 10,00%	R\$ 12.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Nov/24
<i>Operação C</i>	Loteamento Fechado	Análise	A definir	Única	SC	IPCA + 12,68%	R\$ 35.000.000,00	A definir	Dez/24
<i>Operação M</i>	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 51.000.000,00	A definir	Jan/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: [CINQDI](#)



### 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: [CINO 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

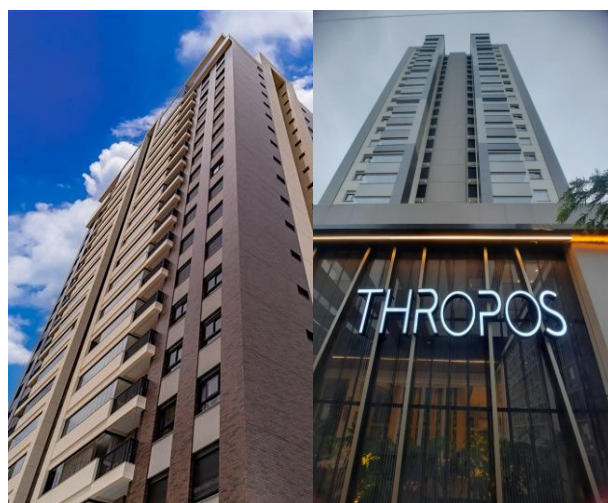
**Garantias:**

- 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](#)

### Imóvel - Residencial Bella








-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 35

**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

**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

---

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](mailto: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](http://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