

HGICAPITAL

---

Relatório Gerencial  
FII HGI Créditos  
Imobiliários  
(HGIC11)

Maio de 2022

## Sobre o Fundo

O fundo HGI Crédito Imobiliário 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 Créditos Imobiliários, sobretudo via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral.

## Informações Gerais

**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 + 3% a.a.

**Patrimônio Líquido em 31/05/2022:** R\$ 31.687.761,74

**Cota Patrimonial em 31/05/2022:** R\$ 114,00

**Cota de Mercado em 31/05/2022:** R\$ 111,99

**Número de Cotistas em 31/05/2022:** 302

**Código B3:** HGIC11

**Código ISIN:** BRSEQRCTF002

**Pagamento de Rendimentos:** 12º dia útil do mês

**Tributação:** segundo a Lei 11.196/05, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total de um fundo com, no mínimo, 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão, são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de IR sobre eventuais ganhos de capital na venda da cota.

## Comentário do Gestor

No mês de maio, tivemos uma receita de juros de R\$246.328,30. Além disso, os projetos tiveram uma amortização total de R\$ 1.833.025,16. Também não houveram novas integralizações no fundo. Com isso, permanecemos com capital a integralizar, proveniente da 3ª oferta de distribuição realizada, de aproximadamente R\$ 19 milhões.

Tivemos a aquisição de uma nova operação, o CRI Villa di Trento, pelo montante total de R\$ 3,9 milhões. Trata-se de um financiamento de obras de incorporação vertical na cidade de Itu, São Paulo. Em suas garantias, conta com fundo de reserva, alienação fiduciária das cotas da SPE e da fração ideal dos imóveis e cessão dos recebíveis. Esse novo projeto entra em nossa carteira com uma taxa de IPCA + 10,50% ao ano.

Além disso, duas operações deixaram a nossa carteira. Realizamos a venda da totalidade das cotas sênior do CRI Pinheiros no mercado secundário, pelo montante total de R\$ 3.960.060,31. Além dessa venda, tivemos a quitação do CRI Soul, que chega ao final de sua operação.

Do ponto de vista da eficiência operacional, tivemos uma estabilidade nas despesas recorrentes mensais, mas um aumento nas despesas totais. Esse aumento se deve ao pagamento da taxa de fiscalização da CVM, que é recorrente numa base anual.

Ao final do mês, tivemos uma rentabilidade da cota patrimonial de 1,61%\*, e distribuimos rendimentos de R\$ 0,99 por cota, dos quais R\$0,78 são provenientes dos recebimentos de juros, e R\$ 0,21 são provenientes da distribuição parcial de correção monetária, como detalhamos ao longo deste relatório.

\* Rentabilidade sem distribuição. Para mais detalhes sobre a rentabilidade das cotas patrimonial e de mercado, acesse a página 4

HGI CAPITAL

Gestor

VORTX

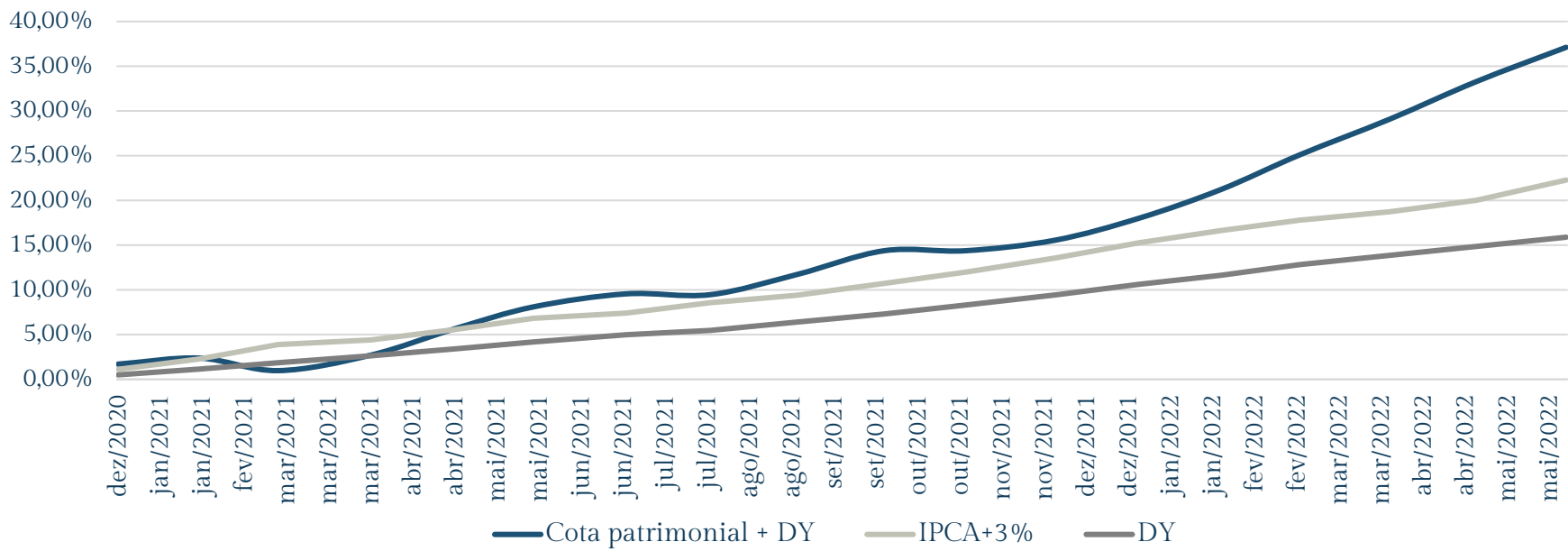
Administrador

DRE Sintético

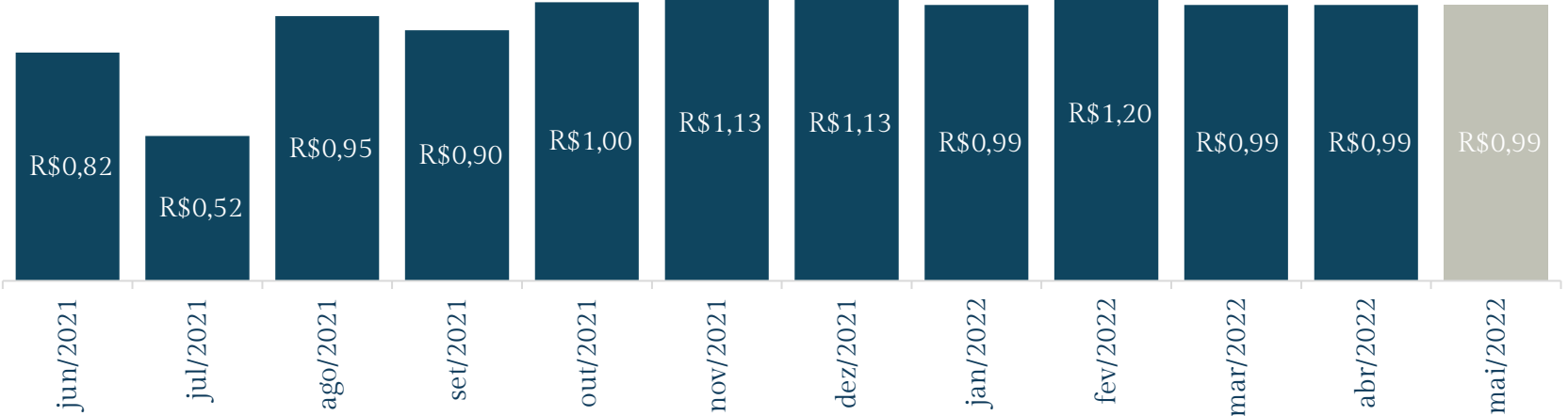
|                           | Jun. 2021   | Jul. 2021    | Ago. 2021   | Set. 2021   | Out. 2021   | Nov. 2021   | Dez. 2021   | Jan. 2022   | Fev. 2022   | Mar. 2022    | Abr. 2022   | Mai. 2022    |
|---------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Receitas                  | 652.338,06  | 1.271.124,48 | 303.236,57  | 248.417,66  | 296.961,74  | 300.384,55  | 329.837,19  | 513.488,71  | 390.567,41  | 320.557,22   | 323.507,01  | 340.501,67   |
| CRIs - Juros              | 133.980,26  | 187.214,51   | 219.473,33  | 203.748,94  | 201.456,69  | 220.089,53  | 228.443,33  | 282.886,84  | 276.248,41  | 234.189,39   | 262.790,19  | 246.328,30   |
| CRIs - Amort.             | 492.713,50  | 1.068.059,20 | 192.173,40  | 628.262,96  | 434.831,27  | 583.414,98  | 212.850,85  | 291.167,39  | 573.187,71  | 1.258.272,45 | 663.273,94  | 1.833.025,16 |
| CRIs - Valorização        | -           | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -           | -            |
| Receita Dividendos        | 13.786,46   | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -           | -            |
| Receita Financeira        | 11.857,84   | 15.850,77    | -           | 1.341,65    | 1.662,36    | 79.855,02   | 2.106,88    | 5.480,64    | 11.476,77   | 14.100,32    | 21.803,55   | 33.610,64    |
| Correção Monetária        | -           | -            | 83.763,24   | 43.327,07   | 93.842,69   | 440,00      | 99.286,98   | 225.121,23  | 102.842,23  | 72.267,51    | 38.913,27   | 60.562,73    |
|                           |             | -            | -           | -           | -           | -           | -           |             |             |              |             |              |
| Despesas                  | -54.653,69  | -36.946,83   | -82.985,84  | -39.049,15  | -64.330,07  | -37.510,70  | -38.639,82  | -238.316,27 | -55.492,24  | -43.234,29   | -46.775,69  | -52.677,73   |
| Taxa de Administração     | -15.000,00  | -15.000,00   | -15.000,00  | -15.000,00  | -15.000,00  | -15.000,00  | -15.000,00  | -15.000,00  | -16.509,16  | -16.509,16   | -16.509,16  | -16.509,16   |
| Taxa de Gestão            | -11.117,88  | -14.437,18   | -20.846,25  | -20.983,18  | -20.443,70  | -19.466,31  | -19.597,56  | -23.392,74  | -24.047,55  | -22.831,18   | -26.837,44  | -23.387,23   |
| Taxa de Escrituração      | -2.000,00   | -2.000,00    | -2.207,20   | -2.292,60   | -2.303,80   | -2.000,00   | -2.316,40   | -2.316,40   | -2.357,00   | -2.201,22    | -2.201,22   | -2.201,22    |
| Taxa de Performance       | -           | -            | -38.150,12  | -           | -           | -           | -           | -83.939,32  | -           | -            | -           | -            |
| Outras Despesas           | -26.535,81  | -5.509,65    | -6.782,27   | -773,37     | -26.582,57  | -1.044,39   | -1.725,86   | -113.667,81 | -12.578,53  | -1.692,73    | -1.227,87   | -10.580,12   |
|                           |             |              |             |             |             |             |             |             |             |              |             |              |
| Resultado Líquido - Caixa | 104.970,87  | 166.118,45   | 220.250,73  | 209.368,51  | 232.631,67  | 262.873,85  | 291.197,37  | 275.172,44  | 335.075,17  | 277.322,93   | 276.731,32  | 287.823,94   |
| Caixa Distribuído         | -105.237,98 | -120.968,47  | -221.000,09 | -209.368,51 | -232.631,67 | -262.873,85 | -291.197,37 | -275.172,44 | -333.542,36 | -275.172,44  | -275.172,44 | -285.510,02  |
|                           |             |              |             |             |             |             |             |             |             |              |             |              |
| Cota Patrimonial          | 103,49      | 103,59       | 104,67      | 105,09      | 104,67      | 106,17      | 107,24      | 109,13      | 109,47      | 110,81       | 110,55      | 114,00       |
| Cota Mercado              | 106,48      | 107,70       | 106,95      | 107,10      | 107,89      | 108,10      | 105,50      | 107,70      | 113,99      | 111,79       | 112,20      | 111,99       |
| P/VPA                     | 1,03        | 1,04         | 1,02        | 1,02        | 1,03        | 1,02        | 0,98        | 0,99        | 1,04        | 1,01         | 1,01        | 0,98         |
|                           |             |              |             |             |             |             |             |             |             |              |             |              |
| Cotas:                    | Jun. 2021   | Jul. 2021    | Ago. 2021   | Set. 2021   | Out. 2021   | Nov. 2021   | Dez. 2021   | Jan. 2022   | Fev. 2022   | Mar. 2022    | Abr. 2022   | Mai. 2022    |
| HGIC11                    | 128.339,00  | 232.631,67   | 232.631,67  | 232.631,67  | 232.631,67  | 232.631,67  | 257.696,79  | 277.951,96  | 277.951,96  | 277.951,96   | 277.951,96  | 288.393,96   |
| Distribuição por Cota     | 0,82        | 0,52         | 0,95        | 0,90        | 1,00        | 1,13        | 1,13        | 0,99        | 1,20        | 0,99         | 0,99        | 0,99         |

**Observação:** o resultado líquido de caixa é a soma dos juros dos CRIs, dividendos e receita financeira, subtraídos das despesas. A DRE apresentada é gerencial e não propriamente contábil, isto porque não considera a marcação a mercado dos CRIs em carteira para fins de distribuição

Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e *Dividend Yield* (DY)



Distribuição por Cota - últimos 12 meses



Cotas, Rentabilidade 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\$)      |        |        |        | 104,79 | 106,22 | 106,48 | 107,70 | 106,95 | 107,10 | 107,89 | 108,10 | 105,50 | -      | -        | -              |
| 2 | Rentabil. Cota de Mercado  |        |        |        | -0,67% | 1,34%  | -0,83% | 0,22%  | -0,51% | -0,37% | 1,15%  | 1,91%  | -0,53% | 1,69%  | 1,69%    | 1,69%          |
| 0 | Cota Patrimonial (R\$)     | 100,96 | 101,39 | 102,38 | 103,17 | 103,67 | 103,49 | 103,58 | 104,67 | 105,08 | 104,67 | 106,17 | 106,99 | -      | -        | -              |
| 2 | Rentabil. Cota Patrimonial | 0,29%  | 0,72%  | 2,52%  | 2,16%  | 1,53%  | -0,01% | 1,04%  | 1,97%  | 1,25%  | 0,56%  | 2,51%  | 0,77%  | 16,39% | 16,39%   | 17,75%         |
| 1 | Distribuição (R\$)         | 0,63   | 0,71   | 0,78   | 0,81   | 0,78   | 0,82   | 0,52   | 0,95   | 0,90   | 1,00   | 1,13   | 1,13   | 10,16  | 10,16    | 10,67          |
|   | DY mensal                  | 0,62%  | 0,70%  | 0,76%  | 0,77%  | 0,73%  | 0,77%  | 0,48%  | 0,89%  | 0,84%  | 0,93%  | 1,05%  | 1,07%  | 10,05% | 10,05%   | 10,61%         |

|   |                            |        |        |        |        |        |  |  |  |  |  |  |  |       |        |        |
|---|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|--|-------|--------|--------|
|   | Cota de Mercado (R\$)      | 107,70 | 113,99 | 111,79 | 110,55 | 111,99 |  |  |  |  |  |  |  | -     | -      | -      |
| 2 | Rentabil. Cota de Mercado  | 1,17%  | 5,84%  | -1,93% | -1,11% | 1,30%  |  |  |  |  |  |  |  | 5,20% | 6,22%  | 6,98%  |
| 0 | Cota Patrimonial (R\$)     | 108,21 | 109,47 | 110,81 | 112,20 | 114,00 |  |  |  |  |  |  |  | -     | -      | -      |
| 2 | Rentabil. Cota Patrimonial | 2,00%  | 1,16%  | 1,22%  | 1,25%  | 1,61%  |  |  |  |  |  |  |  | 7,45% | 15,80% | 26,52% |
| 2 | Distribuição (R\$)         | 0,99   | 1,20   | 0,99   | 0,99   | 0,99   |  |  |  |  |  |  |  | 5,16  | 11,61  | 15,83  |
|   | DY mensal                  | 0,91%  | 1,10%  | 0,89%  | 0,90%  | 0,88%  |  |  |  |  |  |  |  | 4,76% | 10,95% | 15,88% |

Overview da Carteira

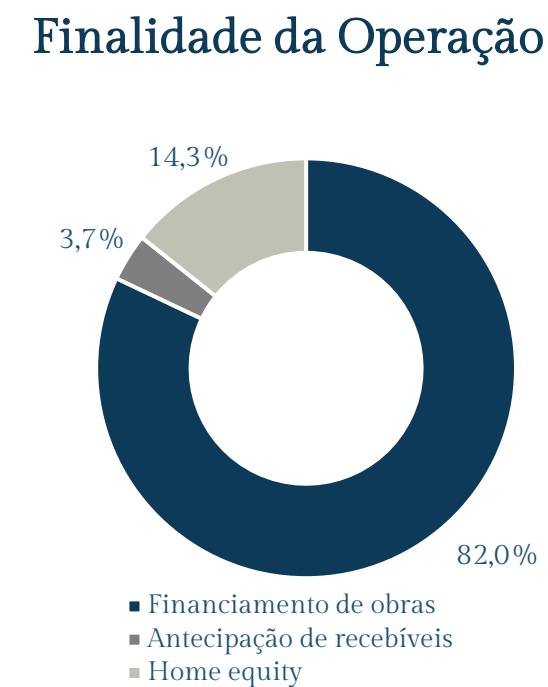
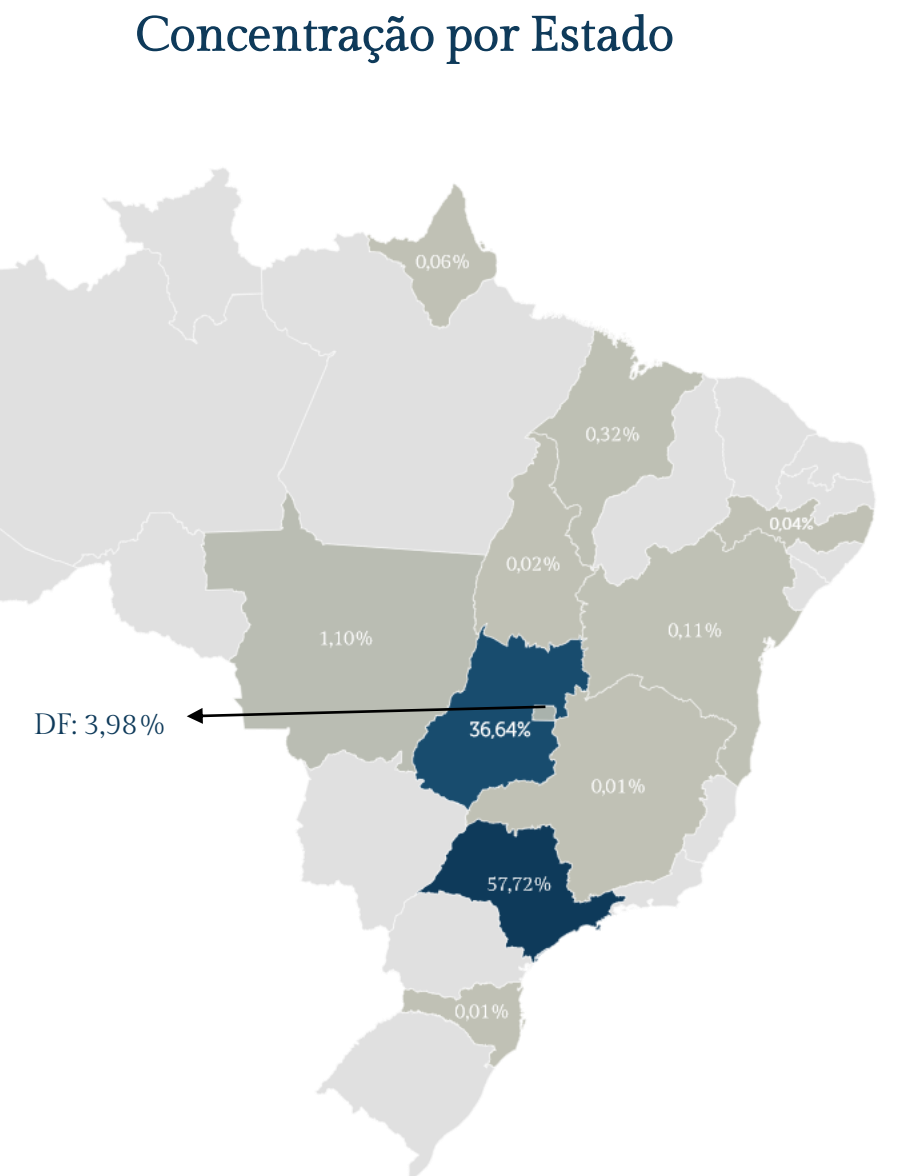
|                    |                |           |                |                           |
|--------------------|----------------|-----------|----------------|---------------------------|
| Taxa Média         | Duration Média | LTV Médio | CRIs (% do PL) | Ativos Liquidez (% do PL) |
| IPCA + 11,67% a.a. | 2,02 anos      | 44,52%    | 86,24%         | 13,76%                    |

Ativos - CRIs

| CRI                 | Subordinação       | Emissor       | Taxa (a.a.) | Indexador | Vencimento | %PL do Fundo | Valor Aplicado   | Duration (anos) | LTV      | Obras     | Vendas   |
|---------------------|--------------------|---------------|-------------|-----------|------------|--------------|------------------|-----------------|----------|-----------|----------|
| CRI VILLA DI TRENTO | Cota Única         | Virgo         | 10,50%      | IPCA      | 24/04/2025 | 12,46%       | R\$ 3.948.772,00 | 2,46            | 18,30%   | 21,50%    | 46,00%   |
| CRI FRANZOLIN       | Cota Única         | Virgo         | 12,68%      | IPCA      | 21/07/2026 | 11,63%       | R\$ 3.686.097,92 | 0,36            | 77,71%   | 84,25%    | 93,17%   |
| CRI CREDIBLUE 2     | Sênior             | Bari          | 10,00%      | IPCA      | 23/04/2027 | 10,87%       | R\$ 3.443.767,05 | 4,11            | 48,92%*  | -         | -        |
| CRI VIFRAN          | Cota Única         | Casa de Pedra | 12,00%      | IPCA      | 21/07/2026 | 9,71%        | R\$ 3.078.165,54 | 1,95**          | 64,94%** | 100,00%** | 63,75%** |
| CRI BUENA VISTA     | Cota Única         | Virgo         | 12,68%      | IPCA      | 15/05/2032 | 9,63%        | R\$ 3.052.576,97 | 1,08            | 73,59%   | 56,63%    | 58,00%   |
| CRI QUARESMEIRA     | Subordinada Sênior | Virgo         | 13,90%      | IPCA      | 20/01/2032 | 3,01%        | R\$ 955.203,47   | 3,46            | 43,73%   | 64,91%    | 75,05%   |
|                     |                    |               | 11,00%      |           |            | 5,43%        | R\$ 1.722.138,94 | 3,46            | 43,73%   | 64,91%    | 75,05%   |
| CRI YES JUNDIAÍ     | Cota Única         | Virgo         | 11,00%      | IPCA      | 24/06/2026 | 7,49%        | R\$ 2.372.306,06 | 0,36            | 38,27%   | 100,00%   | 100,00%  |
| CRI CHARME DA VILLA | Cota Única         | Virgo         | 12,00%      | IPCA      | 24/09/2031 | 6,14%        | R\$ 1.945.613,52 | 3,43            | 38,27%   | 90,14%    | 78,79%   |
| CRI JACARANDÁ       | Cota Única         | Virgo         | 12,68%      | IPCA      | 20/04/2030 | 4,11%        | R\$ 1.301.875,41 | 3,25            | 37,51%   | 100,00%   | 98,21%   |
| CRI PINHEIROS       | Subordinada        | Virgo         | 14,00%      | IPCA      | 20/06/2033 | 3,16%        | R\$ 999.901,26   | 3,55            | 76,92%   | 100,00%   | 97,36%   |
| CRI CREDIBLUE       | Sênior             | Bari          | 10,00%      | IPCA      | 15/02/2032 | 1,46%        | R\$ 461.855,14   | 4,15            | 57,36%*  | -         | -        |
| CRI EVE BELLA       | Cota Única         | Leads         | 11,00%      | IPCA      | 20/12/2026 | 1,13%        | R\$ 359.026,22   | 0,61            | 70,68%   | 99,42%    | 76,39%   |

\* Dados referentes ao momento da emissão / \*\* Dados referentes ao mês de abril de 2022

## Segmento S



6

Pipeline - Novas Operações e Tranches Futuras

| Operação              | Segmento                | Status da Operação | Emissor   | Classe    | UF(s) da Operação               | Remuneração    | Valor de Emissão  | Valor de Alocação  | Tempo Estimado de Liquidação |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----------|-----------|---------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|------------------------------|
| Buena Vista (tranche) | Incorporação Horizontal | Em liquidação      | Virgo     | Única     | GO                              | IPCA + 12,68 % | R\$ 10.200.000,00 | R\$ 1.000.000,00   | Mai/22                       |
| Crediblu              | Home Equity             | Em operação        | Bari      | Sênior    | GO, MA, MG, PE, SP, TO, MT e SC | IPCA + 10,00 % | R\$ 13.400.000,00 | R\$ 3.500.000,00   | Jun/22                       |
| Buena Vista (tranche) | Incorporação Horizontal | Em liquidação      | Virgo     | Única     | GO                              | IPCA + 12,68 % | R\$ 10.200.000,00 | R\$ 1.000.000,00   | Jun/22                       |
| Operação 1            | Incorporação Vertical   | Em análise         | A definir | Única     | SP                              | IPCA + 12,68 % | R\$ 25.000.000,00 | R\$ 25.000.000,00  | Jul/22                       |
| Operação 2            | Built to Suit           | Em análise         | A definir | A definir | MG                              | IPCA + 12,68 % | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 15.000.000,00  | Jul/22                       |
| Operação 3            | Incorporação Vertical   | Em análise         | A definir | Única     | SP                              | IPCA + 13,00 % | R\$ 50.000.000,00 | R\$ 25.000.000,00* | Ago/22                       |
| Operação 4            | Loteamento Aberto       | Em análise         | A definir | Única     | RO                              | IPCA + 13,50 % | R\$ 20.000.000,00 | R\$ 10.000.000,00  | Ago/22                       |
| Operação 5            | Incorporação Vertical   | Em análise         | A definir | Única     | GO                              | IPCA + 13,00 % | R\$ 16.900.000,00 | A definir          | Ago/22                       |
| Operação 6            | Incorporação Vertical   | Em análise         | A definir | Única     | SP                              | IPCA + 13,00 % | R\$ 13.300.000,00 | A definir          | Ago/22                       |

\* Operação tranc

Detalhes dos Ativos

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI Buena Vista                                                                  |                                                                                                                            | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                              |
|  |  <b>Localização:</b> GO                   |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aval</li><li>- Cessão Fiduciária</li><li>- A.F. de Imóveis</li><li>- A.F. de Quotas</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- Fundo de Obra</li></ul> |  Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Villagio Buena Vista, incorporação residencial localizada no município de Catalão-GO. |
|                                                                                  |  <b>Segmento:</b> Incorporação Horizontal |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                  |  <b>Subordinação:</b> Única               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                  |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 12,68% a.a.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                  |  <b>Lastro:</b> CCB                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  Local: Villagio Buena Vista                                                                                                                              |
|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  Empreendedor: Petrópolis Construções                                                                                                                     |

|                                                                                    |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI Credibblue                                                                     |                                                                                                                                        | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  |  <b>Localizações:</b> GO, MA, MG, PE, SP, TO, MT e SC |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- A.F. dos Imóveis</li><li>- Subordinação de 20%</li></ul> |  CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de <i>home equity</i> , com remuneração anual de IPCA + 10,00%. Conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis e fundo de reserva de 2 PMTs. |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> <i>Home Equity</i>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Sênior                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 10,00% a.a.             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> Pulverizado (CCIs)                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                    |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI Credibblue 2                                                                    |                                                                                                                                     | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  |  <b>Localizações:</b> SP, BA, GO, AP, DF, MT, MA |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- A.F. dos Imóveis</li><li>- Subordinação de 25%</li></ul> |  CRI sênior, lastreado em uma carteira de recebíveis de operações de <i>home equity</i> , com remuneração anual de IPCA + 10,00%. Conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis e fundo de reserva de 2 PMTs. |
|                                                                                     |  <b>Segmento:</b> <i>Home Equity</i>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     |  <b>Subordinação:</b> Sênior                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 10,00% a.a.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     |  <b>Lastro:</b> Pulverizado (CCIs)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Detalhes dos Ativos

| CRI Charme da Villa                                                                |                                                                                                                                | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  <b>Localização:</b> São Paulo-SP             |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- A.F. dos Imóveis</li><li>- Aval</li><li>- Cessão Fiduciária</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- Fundo de Obra</li></ul>                                                                                                                                              |  Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Charme da Villa, incorporação residencial localizada no município de São Paulo-SP.<br><br> Local: Charme da Villa                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Incorporação Vertical       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 12,00% a.a.       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CRI Eve Bella                                                                      |                                                                                                                                | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|   |  <b>Localização:</b> Itumbiara-GO             |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- A.F. do Imóvel e de 5 un. no Belvedere Residencial</li><li>- Alienação Fiduciária (A.F.) das Quotas da SPE</li><li>- Cessão de Recebíveis</li><li>- Fiança das P.F. sócias do empreendimento</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- Hipoteca da Matrícula Mãe</li></ul> |  Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Bella Residence, incorporação residencial localizada no município de Itumbiara-GO e que possui 144 unidades.<br><br> Local: Bella Residence<br><br> Empreendedor: Palma Empreendimentos                             |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Incorporação Vertical      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 11,00% a.a.     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CRI Franzolin                                                                      |                                                                                                                                | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  |  <b>Localização:</b> Bauru-SP e Dourados-MS |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- A.F. das Quotas do Emitente</li><li>- A.F. dos Imóveis</li><li>- Aval</li><li>- Cessão Fiduciária</li><li>- Fundo de Obra</li><li>- Fundo de Reserva</li></ul>                                                                                                      |  Operação estruturada para financiamento de obras de duas incorporações verticais: Thropos, composta por 84 unidades e localizada em Bauru-SP; Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades.<br><br> Locais: Thropos   Ethos Hall<br><br> Empreendedor: Franzolin |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Incorporação Vertical     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 12,68% a.a.     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Detalhes dos Ativos

| CRI Jacarandá                                                                      |                                                                                                                               | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    |  <b>Localização:</b> Aparecida de Goiânia-GO |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- A.F. das Quotas da Emitente</li><li>- Cessão Fiduciária</li><li>- Fiança e Coobrigação</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- Razão de Garantia Mensal</li><li>- Razão de Garantia do Saldo Devedor</li></ul> |  Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Jacarandá, loteamento fechado com 403 unidades e localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO.                                                |  |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Loteamento Fechado         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 12,68% a.a.      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> Pulverizado (CCIs)           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| CRI Pinheiros                                                                      |                                                                                                                               | Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: <a href="#">Sênior</a> / <a href="#">Subordinada</a>                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|   |  <b>Localização:</b> Aparecida de Goiânia-GO |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fiança e coobrigação da cedente</li><li>- Alienação fiduciária de quotas da SPE</li><li>- Cessão fiduciária dos recebíveis elegíveis das unidades vendidas</li><li>- Fundo de Reserva</li></ul>             |  Operação estruturada para antecipação de recebíveis do Parqville Pinheiros, condomínio horizontal localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO, composto por 403 unidades com metragens a partir de 300 m². |  |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Loteamento Fechado        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Sênior e Subordinada |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 10,00% a.a.    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> Pulverizado (CCIs)         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| CRI Quaresmeira                                                                    |                                                                                                                               | Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: <a href="#">Sênior</a> / <a href="#">Subordinada</a>                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  |  <b>Localização:</b> Trindade-GO           |  <b>Garantias:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aval</li><li>- A.F. das Quotas da SPE</li><li>- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</li><li>- Fundo de Reserva</li><li>- Fundo de Obras</li></ul>                                                   |  Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 unidades com metragens entre 264 e 905 m².           |  |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Loteamento Fechado       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Sênior e Subordinada |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 13,28% a.a.    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |                                                                                                                               |  Local: <a href="#">Parqville Quaresmeira</a>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                    |                                                                                                                               |  Empreendedor: <a href="#">CINQ DI</a>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

Detalhes dos Ativos

|                                                                                    |                                                                                                                            |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| CRI Vifran                                                                         |                                                                                                                            |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                          |                                                                                                                          |  |  |  |
|    |  <b>Localização:</b> Valinhos-SP          |  <b>Garantias:</b>   |  Operação estruturada para financiamento de obras do Signature Valinhos, incorporação vertical localizada no município de Valinhos-SP, composta por unidades de 185 a 247 m².          |  Local: Signature |  Empreendedor: Vifran Construtora     |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Incorporação Vertical   |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única          |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 12,00% a.a.   |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                       |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                            |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
| CRI Villa di Trento                                                                |                                                                                                                            |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                          |                                                                                                                          |  |  |  |
|   |  <b>Localização:</b> Itu-SP               |  <b>Garantias:</b>   |  Operação estruturada para financiamento de obras do Villa di Trento, condomínio vertical localizado no município de Itu-SP e composto por unidades de 60 a 105 m².                    | Local: Villa di Trento                                                                               |  Empreendedor: Visconde Construtora |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Incorporação Vertical  |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única        |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 10,50% a.a. |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                     |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                            |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
| CRI Yes Jundiaí                                                                    |                                                                                                                            |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário                          |                                                                                                                          |  |  |  |
|  |  <b>Localização:</b> Jundiaí-SP         |  <b>Garantias:</b> |  Operação estruturada para financiamento de obra do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP e composto por 117 unidades, de 58 a 74 m². | Local: Yes! Ideal Living Jundiaí                                                                     |  Empreendedor: Cia Brasil Urbano    |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Segmento:</b> Incorporação Vertical |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Subordinação:</b> Cota Única        |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Remuneração:</b> IPCA + 11,00% a.a. |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |
|                                                                                    |  <b>Lastro:</b> CCB                     |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                          |  |  |  |

## Termos Úteis

- ❑ **Built to Suit:** termo que significa, em tradução livre, “construído para servir”. Na prática, a construção do empreendimento é feita sob os moldes do locatário e, como contrapartida, este garante a locação por um período maior.
- ❑ **Cota Sênior:** possui preferência no recebimento dos pagamentos de juros e eventuais encargos moratórios. Em operações com subordinação, a cota sênior apresenta o menor risco e, portanto, a menor remuneração.
- ❑ **Cota Subordinada:** cota 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 Recebível Imobiliário. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **Dividend Yield:** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **Fundo feeder:** fundo que investe em um fundo *master*, de gestão da própria instituição.
- ❑ **Home Equity:** basicamente, termo em inglês para modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.
- ❑ **ICVM 476:** documento da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que regulamenta as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos e cujo público-alvo é composto apenas por investidores profissionais.
- ❑ **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 quando o devedor da operação é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários compradores (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. Define o percentual máximo, em relação ao valor do imóvel em garantia, que pode ser concedido na forma de empréstimo.
- ❑ **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, 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:** Anna Bheatriz Lemos

**E-mail:** ri@hgicapital.com.br

**Telefones:** (62) 99672-1221  
(62) 3414-7847

## Gestor CVM

**Natan Alves Lopes Barroso, CGA**

Ato declaratório 17.755, de 20 de março de 2020

## Conheça a HGI Capital



hgicapital.com.br



@hgicapital



hgicapital



Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 -  
Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74810-  
100, Sala 1413

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 antes de investir 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.



Signatory of:





HGC CAPITAL