



Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Setembro/2021



hgicapital.com.br



Sobre o fundo

O fundo HGI Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário visa auferir 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 30/09/2021: R\$ 24.446.514,95

Valor da Cota Patrimonial em 30/09/2021: R\$ 105,09

Valor da Cota de Mercado em 30/09/2021: R\$ 107,10

Número de Cotistas em 30/09/2021: 216

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.

Comentários do Gestor

No mês de setembro, o fundo HGIC11 distribuiu R\$ 0,90 por cota (para mais detalhes, acesse a página 4), o que corresponde a um *dividend yield* (DY) de 0,83%. Distribuímos R\$ 6,90 aos cotistas em 2021, o que equivale a um DY de 6,77%. O fundo distribuiu correção monetária da operação do CRI Soul, reforçando nosso intuito de prover melhores resultados aos cotistas.

Durante o mês, não houve a necessidade de integralizar novas tranches das operações. Mantivemos o *pipeline* apresentado anteriormente, com exceção da Operação 4, que não avançou. Porém, operações como a de número 3 (para mais detalhes, acesse a página 6) estão em evolução gradual e são essenciais para diversificarmos geograficamente a carteira.

O valor inicial de aquisição da operação de Charme da Villa foi elevado para R\$ 4.000.000,00, ante os R\$ 2.000.000,00 anteriores. Avançamos no processo de documentação e coleta de assinaturas e reiteramos que o CRI deve ser liquidado no fim do mês de outubro. Há cerca de R\$ 14.000.000,00 em tranches da operação para serem liquidadas pelo fundo, esperamos que elas provavelmente prossigam a partir de novembro deste ano e se encerrem em agosto de 2022. As operações atualmente em carteira mantêm indicadores saudáveis e desempenho consistente de obras e vendas, mesmo com o momento desafiador na atividade e no mercado de trabalho.

Por fim, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas (AGC) foi postergada para o início de novembro.





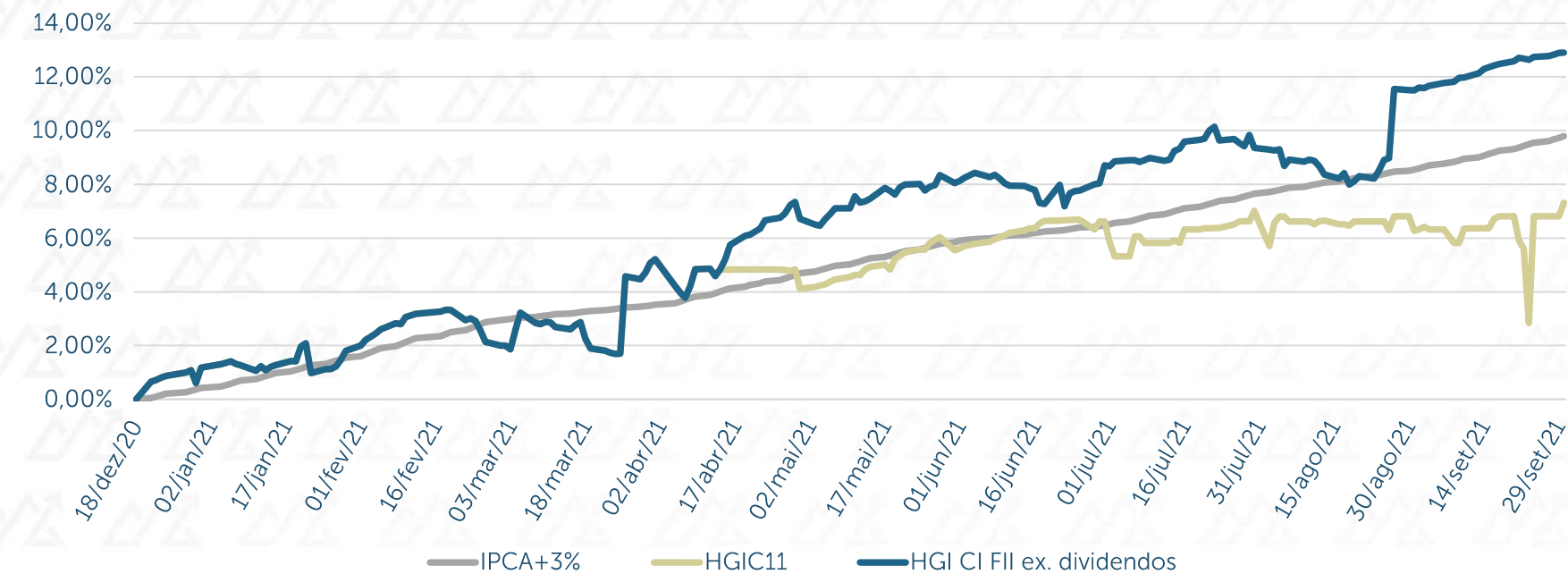
DRE Sintético

	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021	Ago. 2021	Set. 2021
Receitas	165.181,66	79.127,12	70.263,89	26.755,92	306.463,65	267.013,46	652.338,06	1.271.124,48	303.236,57	248.417,66
CRIs - Juros	37.930,50	69.264,42	92.994,20	89.461,32	113.809,49	128.273,67	133.980,26	187.214,51	219.473,33	203.748,94
CRIs - Amortização	111.998,30	10.916,45	9.247,81	92.795,72	214.363,23	136.771,61	492.713,50	1.068.059,20	192.173,40	628.262,96
CRIs - Valorização	15.252,86	-1.053,75	-31.978,12	-159.472,54	-24.056,18	-	-	-	-	-
Receita Dividendos	-	-	-	-	-	-	13.786,46	-	-	-
Receita Financeira	-	-	-	3.971,42	2.347,11	1.968,18	11.857,84	15.850,77	-	1.341,65
Correção Monetária	-	-	-	-	-	-	-	-	83.763,24	43.327,07
Despesas	-3.844,74	-7.584,85	-27.330,88	-17.007,00	-29.406,09	-28.736,83	-54.653,69	-36.946,83	-82.985,84	-39.049,15
Taxa de Administração	-	-6.136,34	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-9.922,21	-10.480,39	-11.117,88	-14.437,18	-20.846,25	-20.983,18
Taxa de Escrituração	-	-	-2.002,82	-2.007,00	-2.002,80	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.207,20	-2.292,60
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-38.150,12	-
Outras Despesas	-3.844,74	-1.448,51	-10.328,06	-	-2.481,08	-1.256,44	-26.535,81	-5.509,65	-6.782,27	-773,37
Resultado Líquido - Caixa	34.085,76	61.679,57	65.663,32	76.425,74	86.750,51	101.505,02	104.970,87	166.118,45	220.250,73	209.368,51
Caixa Distribuído	-34.085,76	-42.000,00	-62.795,24	-75.413,52	-103.954,59	-100.104,42	-105.237,98	-120.968,47	-221.000,09	-209.368,51
Cota Patrimonial	100,6678	100,6684	100,2901	102,3902	103,1792	103,6754	103,4888	103,5879	104,6712	105,0868
Cota Mercado	-	-	-	-	104,79	106,22	107,30	107,18	107,50	108,00
P/VPA	-	-	-	-	1,02	1,02	1,04	1,03	1,03	1,03
Cotas:	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021	Jun. 2021	Jul. 2021	Ago. 2021	Set. 2021
HGIC11	67.146,00	88.444,00	96.684,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	128.339,00	232.631,67	232.631,67	232.631,67
Distribuição por Cota	0,51	0,63	0,71	0,78	0,81	0,78	0,82	0,52	0,95	0,90

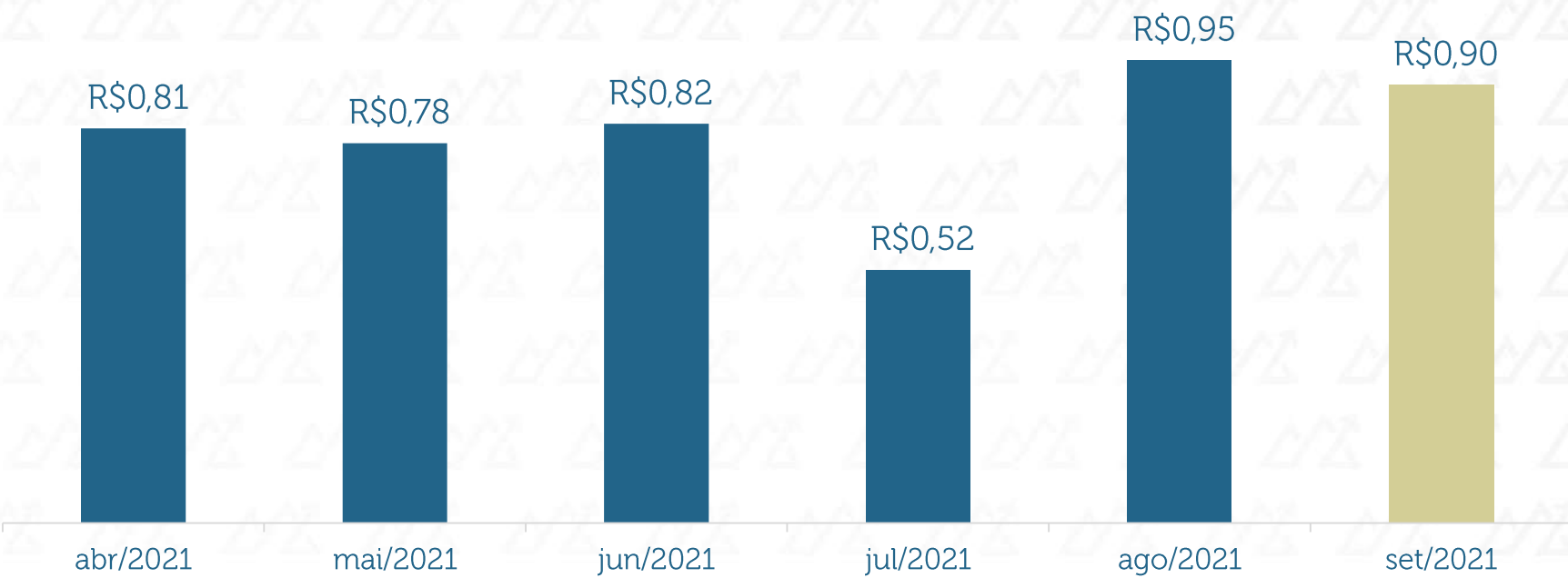
Observação: o resultado líquido de caixa é a soma dos juros dos CRIs, dividendos, receita financeira e correção monetária, subtraídos das despesas



Rentabilidade Acumulada



Distribuição por Cota (R\$)



Cotas, Rentabilidade e *Dividend Yield* (DY): Histórico

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano	12 meses	Desde o início
Cota de Mercado (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 Cota Patrimonial (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,60	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%
0 Distribuição (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,51	0,51	0,51	0,51
DY mensal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%

Cota de Mercado (R\$)	-	-	-	104,79	106,22	106,48	107,70	106,95	107,10				-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-	-	-	-0,67%	1,34%	-0,83%	0,22%	-0,51%	-0,37%				-0,83%	-0,83%	-0,83%
0 Cota Patrimonial (R\$)	100,96	101,39	102,38	103,17	103,67	103,49	103,58	104,67	105,08				-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,29%	0,72%	2,52%	2,16%	1,53%	-0,01%	1,04%	1,97%	1,25%				12,05%	13,37%	13,37%
1 Distribuição (R\$)	0,63	0,71	0,78	0,81	0,78	0,82	0,52	0,95	0,90				6,90	7,41	7,41
DY mensal	0,62%	0,70%	0,76%	0,77%	0,73%	0,77%	0,48%	0,89%	0,84%				6,77%	7,28%	7,28%

Observação: o resultado líquido de caixa é a soma dos juros dos CRIs, dividendos, receita financeira e correção monetária, subtraídos das despesas



Overview da Carteira

Taxa Média	Duration Média	LTV Médio	Ativos Core (% do PL)	Ativos Liquidez (% do PL)
IPCA + 11,47% a.a.	2,63 anos	52,14%	83,31%	16,69%

Ativos - CRIs

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI YES JUNDIAÍ	Cota Única	Virgo	11,00%	IPCA	24/06/2026	20,23%	R\$ 4.944.727,03	1,00	52,08%	75,45%	80,00%
CRI PINHEIROS	Subordinada Sênior	Virgo	14,00%	IPCA	20/06/2033	2,09%	R\$ 510.087,08	4,09	71,61%	100,00%	100,00%
			9,00%			16,54%	R\$ 4.044.178,57	4,74			
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	12,26%	R\$ 2.996.421,80	2,18	49,28*	99,32*	56,25*
CRI QUARESMEIRA	Subordinada Sênior	Virgo	13,90%	IPCA	20/01/2032	1,99%	R\$ 486.085,34	4,08	46,51%	42,86%	59,00%
			11,00%			11,35%	R\$ 2.775.398,29	4,48			
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	21/07/2026	9,78%	R\$ 2.391.751,67	0,93	31,01%	64,03%	87,57%
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Virgo	12,68%	IPCA	20/04/2030	4,24%	R\$ 1.037.460,36	3,36	47,27%	100,00%	98,57%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	2,97%	R\$ 725.361,87	0,32	38,96%	100,00%	71,92%
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/12/2026	1,86%	R\$ 454.928,57	1,07	60,10%	99,42%	74,31%

* Valor referente ao mês de agosto de 2021

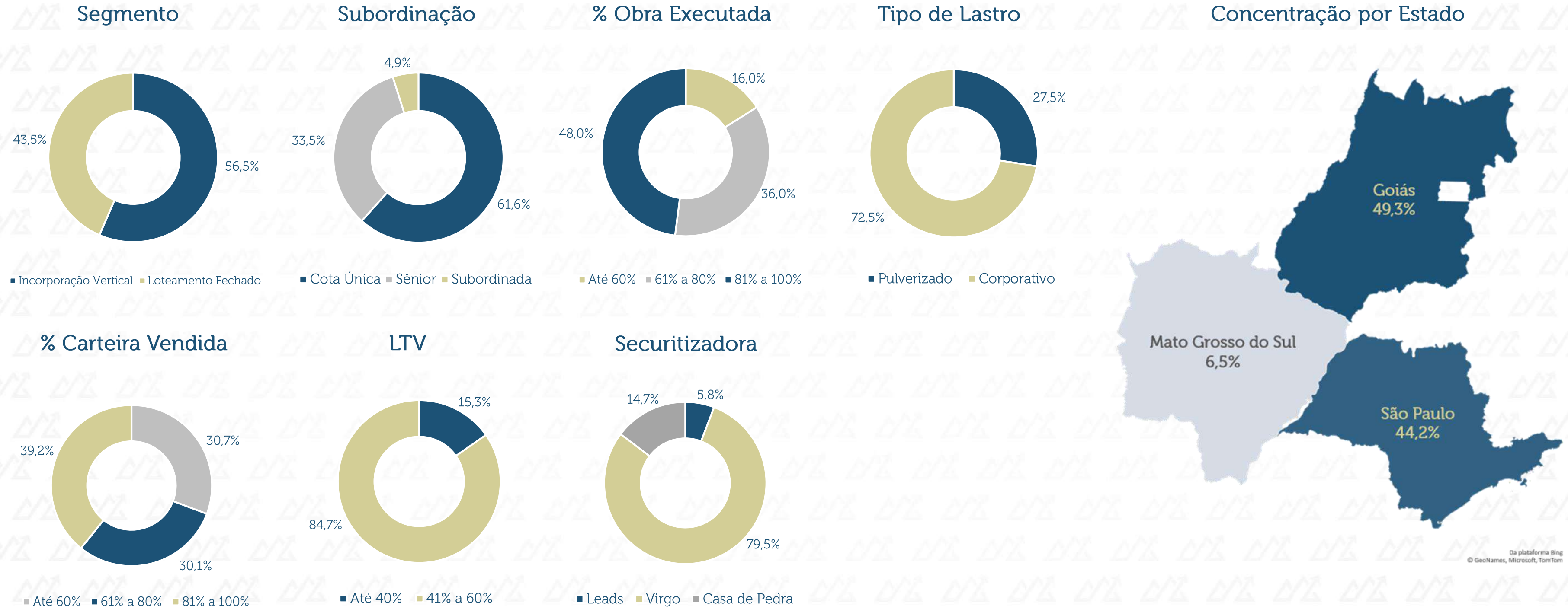


Pipeline - Novas operações e tranches futuras

Nome	Status	Emissor	Classe	UF da Operação	Remuneração	Valor Total de Emissão	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
Charme da Villa (1ª tranche)	Due Diligence	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	Out/21
Franzolin (tranche)	Em operação	Virgo	Cota Única	SP e MS	IPCA + 12,68%	-	R\$ 480.000,00	Out/21
Operação 1	Mandatado	A definir	Única	GO	IPCA + 10,00%	R\$ 18.000.000,00	Entre R\$ 3.750.000,00 e R\$ 7.500.000,00	Nov/21
Operação 2	Mandatado	A definir	Sênior	GO, MA, MG, PE, PI, SP e TO	IPCA + 10,00%	R\$ 15.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	Nov/21
Charme da Villa (2ª tranche)	Due Diligence	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	Nov/21
Charme da Villa (3ª tranche)	Due Diligence	Virgo	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 18.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	Dez/21
Operação 3	Mandatado	A definir	A definir	SP	IPCA + 12,68%	R\$ 21.000.000,00	Entre R\$ 5.250.000,00 e R\$ 10.500.000,00	Dez/21



Características do Portfólio*



* Com base no PL total dos CRIs em carteira



Detalhes dos Ativos

CRI Eve Bella		Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário	
	 Localização: Itumbiara-GO	 Garantias:	 Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Bella Residence, incorporação residencial localizada no município de Itumbiara-GO e que possui 144 unidades.
	 Segmento: Incorporação Vertical		
	 Subordinação: Cota Única		
	 Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.		
	 Lastro: Corporativo		
		- A.F. do Imóvel e de 5 un. no Belvedere Residencial - Alienação Fiduciária (A.F.) das Quotas da SPE - Cessão de Recebíveis - Fiança das P.F. sócias do empreendimento - Fundo de Reserva - Hipoteca da Matrícula Mãe	
		 Local: Bella Residence  Empreendedor: Palma Empreendimentos	

CRI Franzolin		Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário	
	 Localização: Bauru-SP e Dourados-MS	 Garantias:	 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.
	 Segmento: Incorporação Vertical		
	 Subordinação: Cota Única		
	 Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.		
	 Lastro: Corporativo		
		- A.F. das Quotas do Emitente - A.F. dos Imóveis - Aval - Cessão Fiduciária - Fundo de Obra - Fundo de Reserva	
		 Locais: Thropos Ethos Hall  Empreendedor: Franzolin	

CRI Jacarandá		Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário	
	 Localização: Aparecida de Goiânia-GO	 Garantias:	 Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Jacarandá, loteamento fechado com 403 unidades e localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO.
	 Segmento: Loteamento Fechado		
	 Subordinação: Cota Única		
	 Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.		
	 Lastro: Pulverizado		
		- A.F. das Quotas da Emitente - Cessão Fiduciária - Fiança e Coobrigação - Fundo de Reserva - Razão de Garantia Mensal - Razão de Garantia do Saldo Devedor	
		 Local: Parqville Jacarandá  Empreendedor: CINQ DI	



Detalhes dos Ativos

CRI Pinheiros		Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: Sênior / Subordinada	
	Localização: Aparecida de Goiânia-GO	Garantias: - Fiança e coobrigação da cedente - Alienação fiduciária de quotas da SPE - Cessão fiduciária dos recebíveis elegíveis das unidades vendidas - Fundo de Reserva	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.
	Segmento: Loteamento Fechado		
	Subordinação: Sênior e Subordinada		
	Remuneração: IPCA + 10,00% a.a.		
	Lastro: Pulverizado		
		Local: Parqville Pinheiros	
		Empreendedor: CINQ DI	
CRI Quaresmeira		Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: Sênior / Subordinada	
	Localização: Trindade-GO	Garantias: - Aval - A.F. das Quotas da SPE - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fundo de Reserva - Fundo de Obras	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.
	Segmento: Loteamento Fechado		
	Subordinação: Sênior e Subordinada		
	Remuneração: IPCA + 11,50% a.a.		
	Lastro: Corporativo		
		Local: Parqville Quaresmeira	
		Empreendedor: CINQ DI	
CRI Soul		Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário	
	Localização: Goiânia-GO	Garantias: - A.F. das Quotas da SPE e do Imóvel - A.F. de 1 Apartamento no Jd. Goiás (Goiânia-GO) - A.F. de 2 Lotes no St. Oeste (Goiânia-GO) - Cessão de Recebíveis - Fiança das P.F. sócias do empreendimento - Hipoteca da Matrícula Mãe	Operação estruturada para financiamento de obras do Soul Parque Cascavel, incorporação vertical localizada no município de Goiânia-GO e composta por 57 unidades.
	Segmento: Incorporação Vertical		
	Subordinação: Cota Única		
	Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.		
	Lastro: Corporativo		
		Local: Soul Parque Cascavel	
		Empreendedor: Construtora Campos	



Detalhes dos Ativos

CRI Vifran

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário



- Localização: Valinhos-SP
- Segmento: Incorporação Vertical
- Subordinação: Cota Única
- Remuneração: IPCA + 12,00% a.a.
- Lastro: Corporativo

- Garantias:
- A.F. das Quotas da SPE
 - A.F. de Imóveis
 - A.F. de Terreno
 - Aval e Fiança
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Reserva

- 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](#)

CRI Yes Jundiaí

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário



- Localização: Jundiaí-SP
- Segmento: Incorporação Vertical
- Subordinação: Cota Única
- Remuneração: IPCA + 11,00% a.a.
- Lastro: Corporativo

- Garantias:
- Aval
 - A.F. de Imóveis e Participações
 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - Fundo de Reserva
 - Fundo de Obras

- Operação estruturada para financiamento de obra do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP e composto por 117 unidades, com metragens de 58 a 74 m².
- Local: [Yes! Ideal Living Jundiaí](#)
- Empreendedor: [Cia Brasil Urbano](#)



Termos Úteis

- ❑ **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.
- ❑ **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*, 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 financeira fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.



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.

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.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital: Anna Bheatriz Lemos

E-mail: anna.lemos@hgicapital.com.br

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

Gestor CVM

Miguel Amantéa Abras, CGA

Ato declaratório 15.143, de 04 de Agosto de 2016

Conheça a HGI Capital



hgicapital.com.br



@hgicapital



hgicapital



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



Signatory of:





hgicapital.com.br