

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Maio de 2026



Data de Início: 18/12/2020

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Taxa de Administração: 0,25% a.a.

Taxa de Gestão: 1,00% a.a.

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

Patrimônio Líquido*: R\$ 51.204.172,04

Cota Patrimonial*: R\$ 110,66

Cota de Mercado*: R\$ 57,96

Número de Cotistas*: 727

Código B3: HGIC11

Código ISIN: BRHGICCTF009

Pagamento de Rendimentos: 9º dia útil do mês

Administrador: Vórtx

Gestora: HGI CAPITAL

Auditoria: Grant Thornton

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

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

Cenário Econômico

Em maio de 2026, o IPCA registrou alta de 0,58%, impulsionado principalmente pelo grupo de alimentos e bebidas, o que elevou a inflação acumulada em 12 meses para 4,72%. No mercado atacadista e de custos estruturais, o IGP-M avançou 0,84%, uma desaceleração frente ao salto do mês anterior, mas suficiente para consolidar a alta acumulada de 12 meses em 1,95%.

O setor imobiliário físico, por sua vez, manteve forte atividade e resiliência. O volume de financiamentos com recursos da poupança (SBPE) somou R\$ 16,98 bilhões no período de apuração mais recente, o melhor resultado para o período na série histórica, garantindo liquidez contínua para as transações. Apoiado por essa demanda, o Índice FipeZap de venda residencial apurou uma valorização de 0,42% nos preços em maio, acumulando alta de 5,59% nos últimos 12 meses.

No segmento de locação, a pressão sobre os preços se mostrou ainda mais intensa. O Índice FipeZap de locação apontou que os aluguéis residenciais subiram 0,85% em maio, superando com folga a inflação oficial do IPCA e a própria valorização dos imóveis para venda no mesmo mês.

O ambiente macroeconômico e o custo do crédito seguem fortemente influenciados pela política monetária restritiva. O CDI encerrou maio com um rendimento elevado de 1,0734%, refletindo a necessidade do Banco Central de manter os juros altos para conter a inércia inflacionária, que se mantém fora do teto da meta.

Essa manutenção dos juros em patamares elevados puniu diretamente o mercado de fundos imobiliários. O IFIX encerrou o mês de maio com uma forte retração de 1,3235%, refletindo a pressão do alto custo de oportunidade da renda fixa, que atrai o capital e onera as dívidas atreladas aos ativos do setor.

Resultados

O mês de maio foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,60 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,04% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado não teve alterações no referido mês. Mantendo sua *duration* média da carteira de crédito em 1,90 ano e a taxa média da carteira a 11,94% a.a. + IPCA.

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,36 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,20 por cota.

Realizamos a venda de duas unidades da Torre Bella Aurora, esses recebimentos geraram R\$ 0,11 por cota no mês de maio/26

Dito isso, somado às despesas de manutenção do fundo, e dos imóveis, atingimos a marca de R\$ 0,89/cota de resultado caixa acumulado no mês de maio/26. Visando compor uma reserva financeira para os próximos meses, seguimos com a distribuição de R\$ 0,60 para os cotistas.

HGIC11

DRE Sintético

Maio/26

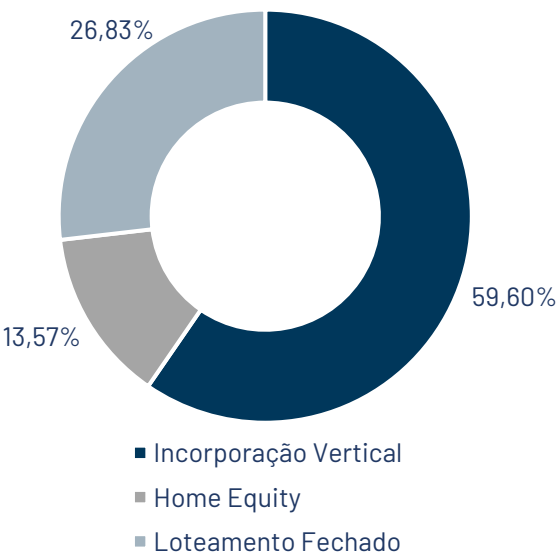
	Jun. 2025	Jul. 2025	Ago. 2025	Set. 2025	Out. 2025	Nov. 2025	Dez. 2025	Jan. 2026	Fev. 2026	Mar. 2026	Abr. 2026	Mai. 2026
Receitas (em R\$)	454.539,35	634.336,05	451.508,56	614.575,78	446.541,90	434.007,36	438.667,63	340.073,07	813.817,48	346.364,37	270.181,10	312.745,35
CRIs	160.663,51	203.496,65	204.354,40	198.175,73	125.169,77	186.313,41	233.932,87	137.272,22	161.789,61	191.921,79	74.556,70	74.645,21
Receita Financeira	233.988,95	241.611,46	216.806,56	387.026,98	320.280,23	208.413,22	189.140,69	184.477,14	619.519,95	128.810,11	179.695,36	218.134,01
Correção Monetária	59.886,89	33.739,26	30.347,61	29.373,07	1.091,90	39.280,72	15.594,08	18.323,71	32.507,91	25.632,46	15.929,03	19.966,13
Despesas (em R\$)	-171.289,47	-176.505,11	-114.363,26	-136.090,86	-131.666,72	-136.382,30	-82.808,24	-86.468,50	-103.470,22	-96.483,97	-101.150,38	-114.493,75
Taxa de Administração	-16.390,80	-16.390,80	-21.376,60	-10.380,44	-10.854,77	-11.358,16	-9.301,96	-17.708,96	-17.708,99	-16.725,11	-16.903,95	-17.709,00
Taxa de Gestão	-42.493,63	-42.508,93	-46.721,56	-42.630,69	-44.578,54	-46.645,77	-38.201,36	-44.364,91	-42.451,59	-36.357,31	-45.298,80	-40.648,25
Taxa de Escrituração	-2.978,48	-2.968,52	-	-1.068,07	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-109.426,56	-114.636,86	-56.265,10	-82.011,66	-76.233,41	-78.378,37	-35.304,92	-24.394,63	-43.309,64	-43.401,55	-22.386,47	-56.136,50
Resultado Líquido – Caixa (R\$)	283.249,88	457.830,94	327.145,30	478.484,92	314.875,18	297.625,06	355.859,39	253.604,57	710.347,26	249.880,40	169.030,72	198.251,60
Caixa Distribuído	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-271.066,20	-323.894,87	-323.894,87	-277.624,18	-277.624,18
Cota Patrimonial (R\$)	110,91	110,53	110,50	111,07	110,39	110,27	110,85	109,58	111,72	110,51	111,18	110,66
Cota Mercado (R\$)	70,99	68,68	67,88	65,36	63,46	66,31	64,87	68,40	66,50	64,05	61,12	57,96
P/VPA	0,64	0,62	0,61	0,59	0,57	0,60	0,59	0,62	0,60	0,58	0,55	0,52
Cotas HGIC11	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96	462.706,96
Distribuição por Cota (R\$)	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,59	0,70	0,70	0,60	0,60

Taxa Média	Duration Média	LTV Médio	CRIs (% do PL)	Imóveis (% do PL)	Outros ² (% do PL)
IPCA + 11,94% a.a.	1,90 anos	82,98%	15,65%	24,43%	59,92%

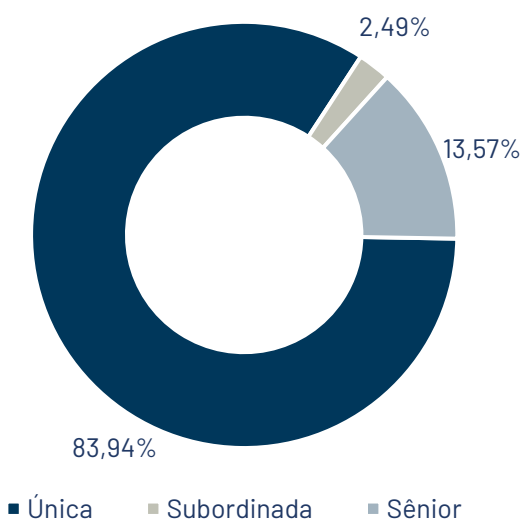
Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI Yes Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,33%	4.776.326,33	1,31	99,83%	94,25%	67,24%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,81%	1.951.077,76	2,74	82,72%	100,00%	98,92%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	2,12%	1.087.392,36	2,90	19,31%	-	-
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,39%	199.459,73	2,38	29,16%	100,00%	76,39%

Ativo	Tipo de alocação	Rentabilidade Esperada	Valor (R\$)	%PL
High FII	Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	CDI + 4,00%	13.509.729,60	26,38%
High FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 13,22%	11.108.808,14	21,70%
Alianza Renda Mais FII	Fundo de Crédito Imobiliário	IPCA + 12,00%	2.058.889,30	4,02%
Alianza Trust Renda Imobiliária FII	Fundo de Renda Imobiliário	IPCA + 6,00%	979.986,12	1,91%

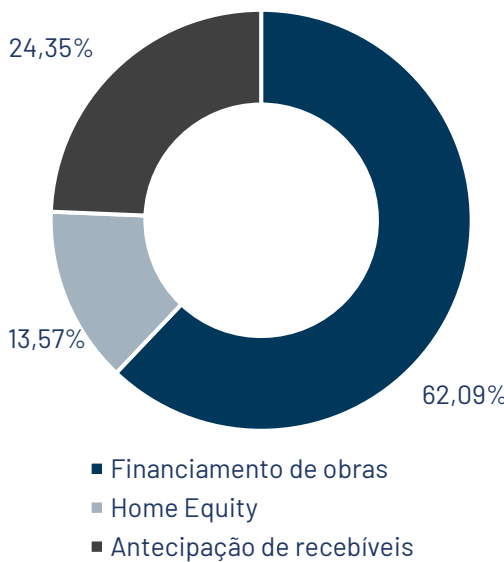
Segmento



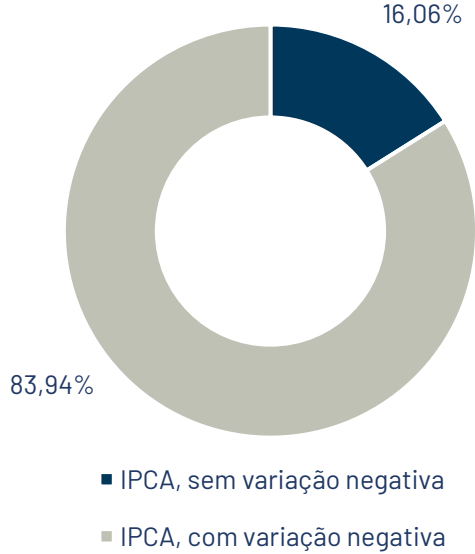
Classe



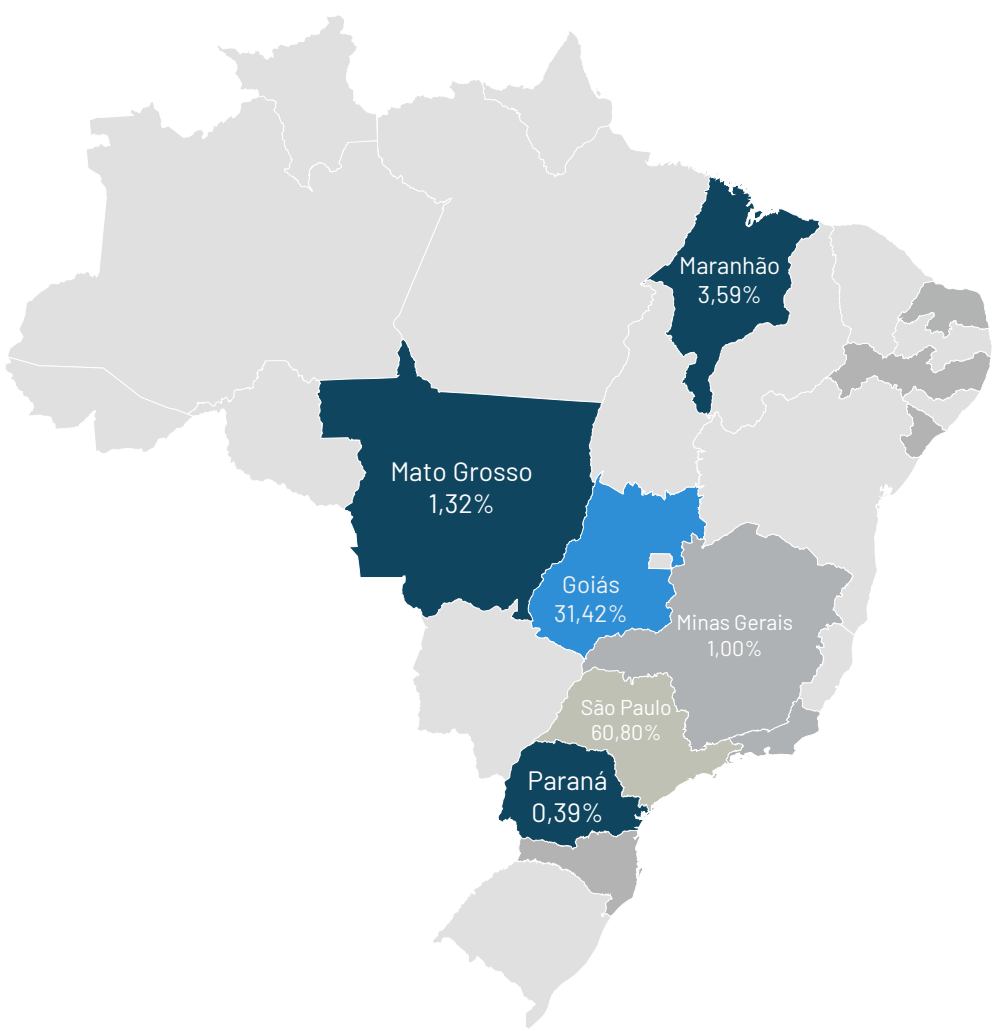
Finalidade da Operação



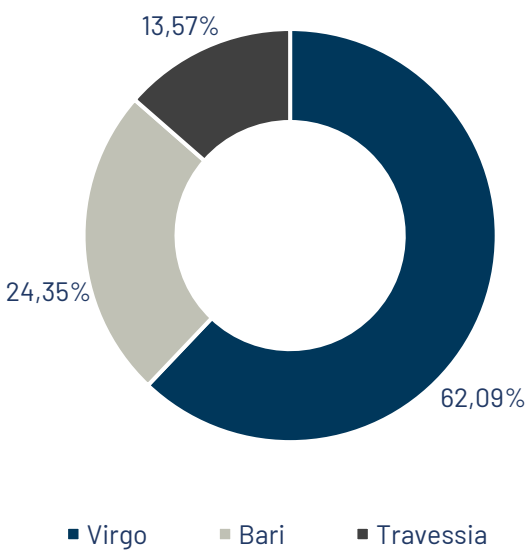
Indexador



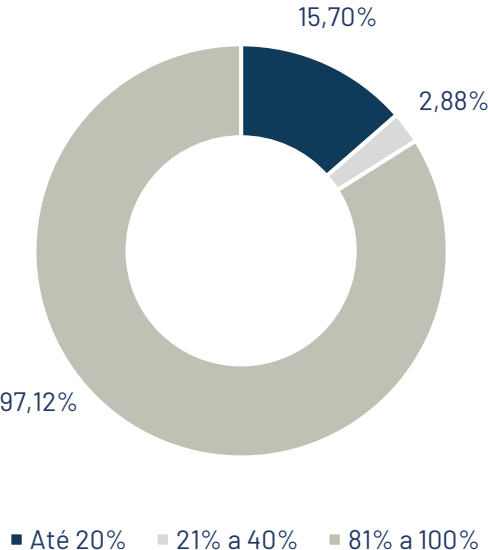
Concentração por Estado*



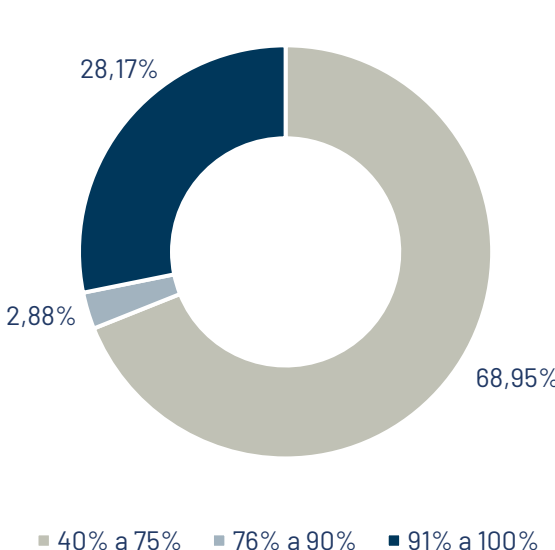
Securitizadora



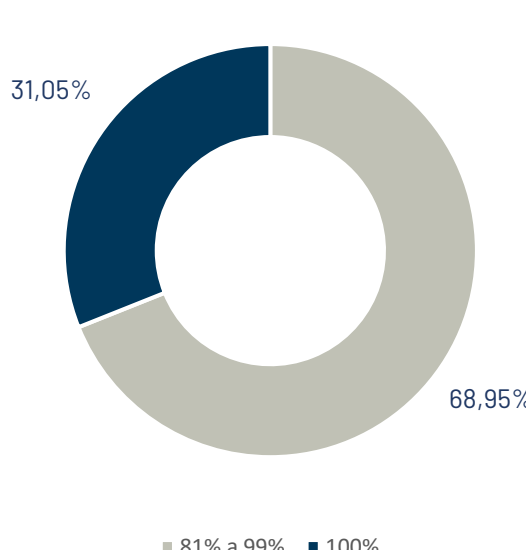
LTV

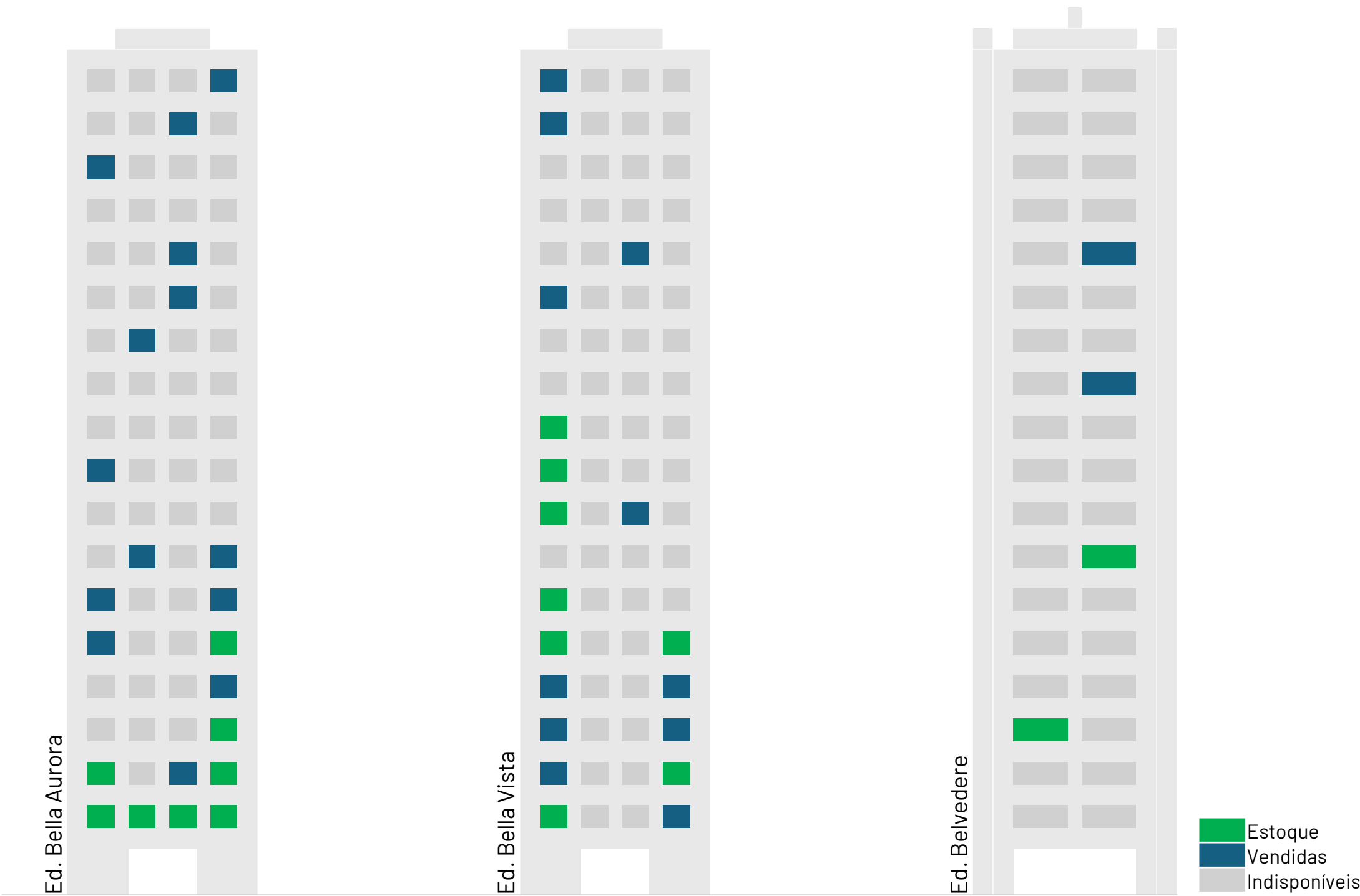


% Vendido

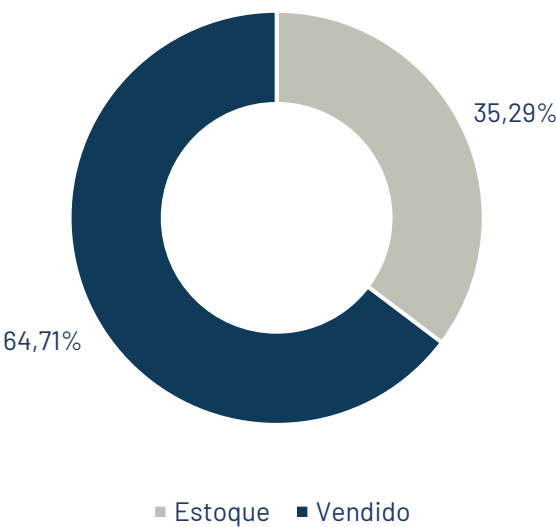


% Obra Executada

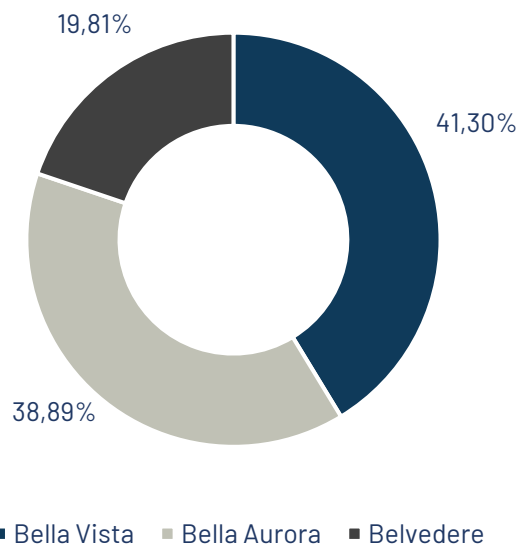




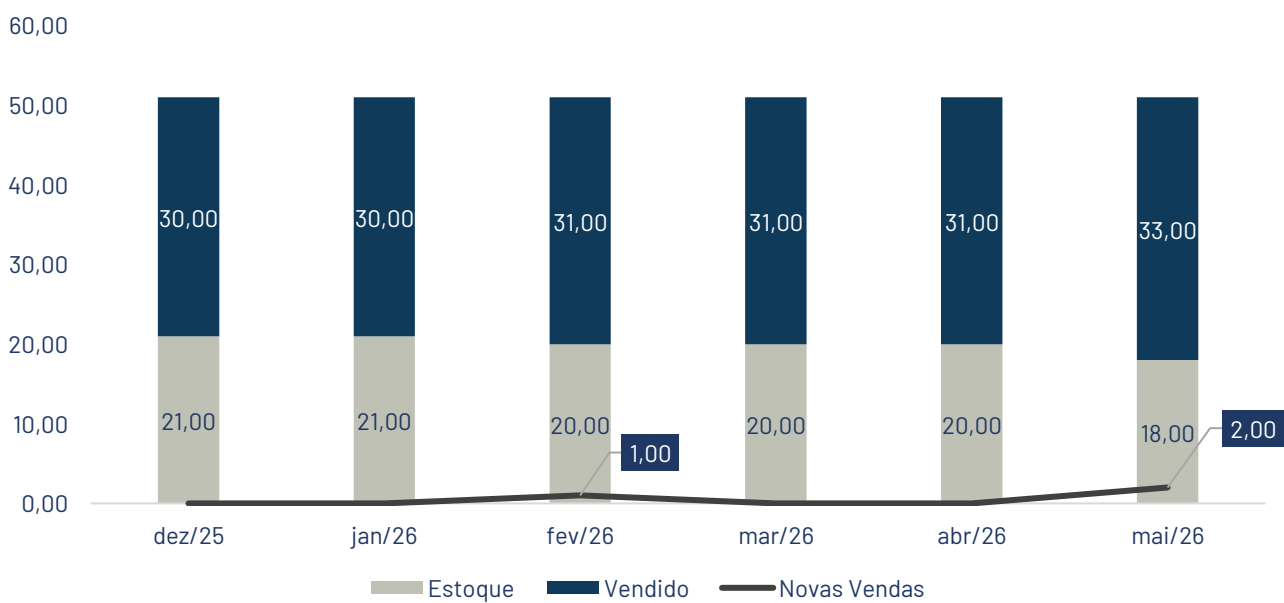
% de Vendas



Concentração por imóvel



Evolução de Vendas (6 meses)



Operação	Segmento	Status da Operação	Emissor	Classe	Estado da Operação	Remuneração (a.a)	Valor de Emissão	Volume de Alocação	Estimativa de Liquidação
Operação C	Loteamento	Estruturação	Habitasec	Sênior	GO	IPCA + 10,50%	R\$ 18.100.000,00	R\$ 4.500.000,00	Jul/26



CRI Blue V

[Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora](#)

Localização: GO, MA, MT, SP, MG, RJ, PR, RN, PE, SC e SE

Segmento: Home Equity

Classe: Sênior

Remun. Sênior: *IPCA + 10,00% a.a.

Lastro: Pulverizado (CCIs)

Garantias:

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva de 2 PMTs
- Subordinação de 30%

CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 10,00%.

CRI Yes Jundiaí 2

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

Localização: Jundiaí-SP

Segmento: Incorporação Vertical

Classe: Única

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Lastro: CCB

Garantias:

- A.F. das Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Aval dos Sócios
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Custos Ordinários
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 4%

Operação estruturada para financiamento de obra da fase 3 do Yes! Ideal Living Jundiaí, condomínio vertical localizado no município de Jundiaí-SP. Esta fase é composta por 117 unidades.

Local: Yes! Ideal Living Jundiaí

Empreendedor: YES

CRI Florata

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

Localização: Sto Antônio de Goiás-GO

Segmento: Loteamento Fechado

Classe: Única

Remuneração: IPCA + 11,00% a.a.

Lastro: CCI

Garantias:

- A.F. das Quotas da SPE
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva

Operação estruturada para antecipação de recebíveis do condomínio horizontal Florata, localizado em Santo Antônio de Goiás/GO. Caracterizado como Condomínio Florestal, é composto por 167 unidades onde 163 são participantes da operação.

Local: Florata Condomínio Florestal

Empreendedor: Biapó



CRI Quaresmeira

Clique nos links e acesse mais informações do CRI no portal do Agente Fiduciário: [Sênior](#) / [Subordinada](#)

 **Localização:** Trindade-GO

 **Segmento:** Loteamento Fechado

 **Classe:** Sênior e Subordinada

 **Remun. Sênior:** *IPCA +11,00% a.a.

 **Remun. Subordinada:** *IPCA +13,90% a.a.

 **Lastro:** CCB

Garantias:

- A.F. de Quotas da SPE
- Aval dos Sócios
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva de 5%

 Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Quaresmeira, condomínio horizontal localizado no município de Trindade-GO e composto por 434 lotes entre 264 e 905 m².

 Local: [Parqville Quaresmeira](#)

 Empreendedor: [CINO DI](#)

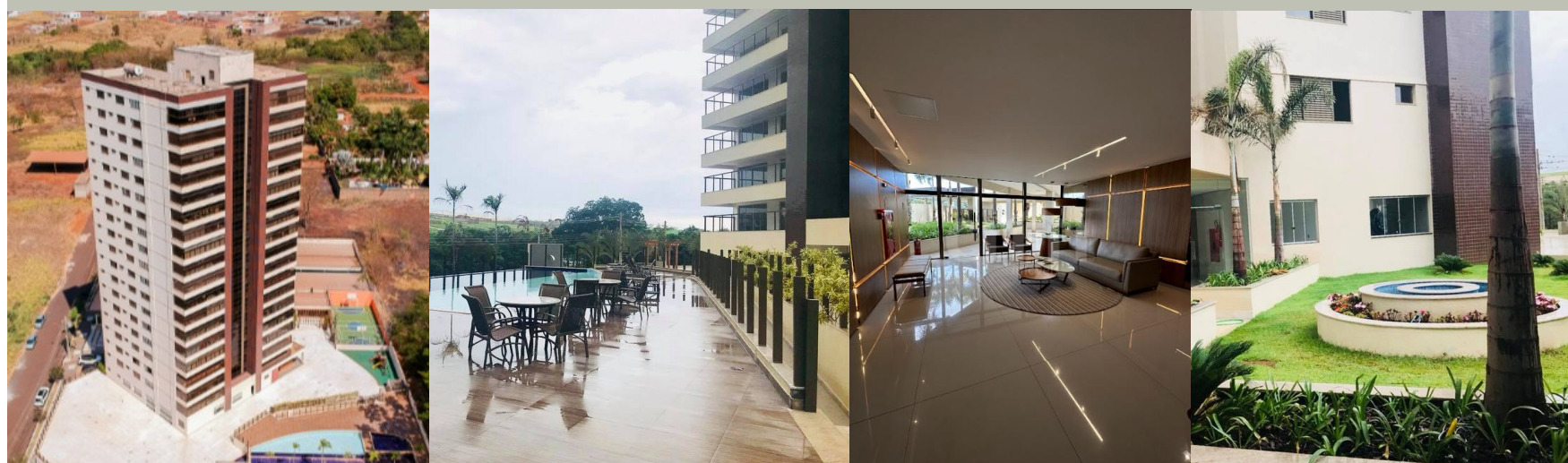
Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 26
 - **Estoque:** 16
 - **Carteira:** 8

Descrição: Localizado em região nobre de Itumbiara-GO, o Residencial Eve Bella conta com duas torres, somando dezoito pavimentos cada uma, com quatro apartamentos por andar. o empreendimento oferece plantas inteligentes de três quartos e três suítes, variando entre 80 e 104m². O condomínio ainda oferece área de lazer completa, além de duas vagas de garagem por unidade.

Imóvel - Residencial Belvedere



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2013
-  **Entrega:** dez/2017
-  **Unidades:** 2
 - **Estoque:** 2
 - **Carteira:** 0

Descrição: Situado em uma via de referência no município de Itumbiara-GO, o Residencial Belvedere é um empreendimento de luxo com dezoito pavimentos, cada um abrigando dois apartamentos 214,88 m². O imóvel possui vista para o Rio Paranaíba. Contendo quatro suítes, cada unidade tem acesso a elevador panorâmico, três vagas de garagem e um escaninho.

- ❑ **Classe Sênior:** possui preferência no recebimento dos pagamentos de juros e eventuais encargos moratórios. Em operações com subordinação, a classe sênior apresenta o menor risco e, portanto, a menor remuneração.
- ❑ **Classe Subordinada:** classe que se subordina às demais (sênior, mezanino) nos recebimentos de amortizações. Logo, os CRIs subordinados recebem os pagamentos de juros e encargos moratórios somente após o pagamento dos demais CRIs. Possuem risco maior e, portanto, a maior remuneração esperada.
- ❑ **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários. Operação emitida por securitizadora.
- ❑ **Dividend Yield (DY):** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **Duration:** Duration de Macaulay. Em resumo, corresponde ao prazo médio em que o investidor receberá o montante investido mais juros.
- ❑ **Home Equity:** Termo em inglês para modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.
- ❑ **ILG:** Abreviação para Índice de Liquidez de Garantias. ILG é calculado como o quociente entre todas as garantias das operações e a dívida total da operação. Este indicador toma como garantia o valor presente de recebíveis das unidades adimplentes somado ao valor do estoque com deságio de 30 a 50%.
- ❑ **IPCA:** sigla para Índice de Preços ao Consumidor Amplo. Métrica oficial de inflação no país, calculada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
- ❑ **ISIN:** sigla em inglês para *International Securities Identification Number* e também conhecida como Norma ISO 6166, é um código alfanumérico usado internacionalmente para identificar ativos como títulos de dívida, ações, futuros, direitos, opções, debêntures, entre outros. No Brasil, a B3 é a única instituição autorizada a atribuir ISINs a ativos financeiros.
- ❑ **Lastro Corporativo:** ocorre em operações nas quais o devedor é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários devedores (mutuários). Ou seja, o risco do investimento no ativo está ligado a uma carteira de crédito diversa e não concentrada em um único agente.
- ❑ **Lockup:** cláusula contratual que define um período em que os investidores ficam vedados de negociar as cotas do ativo, sob pena de multa, com o intuito de protegê-los contra pressões nos preços advindas da especulação.
- ❑ **LTV:** sigla para o inglês *Loan to Value*, é calculado pelo quociente entre o saldo devedor e o valor das garantias. Relaciona o valor do bem dado em garantia e o valor da dívida e quanto menor for, menor o risco.
- ❑ **PL:** Abreviação para Patrimônio Líquido. PL demonstra a subtração entre o ativo e o passivo do fundo.
- ❑ **PMT:** abreviação do inglês, *payment*, trata-se do valor do pagamento de um empréstimo.
- ❑ **P/VPA:** calculado pelo quociente entre o preço e o valor patrimonial (patrimônio líquido) por ação (ou cota de fundo), o múltiplo indica se o ativo está sendo negociado com desconto ou ágio patrimonial.
- ❑ **Securitizadora:** emissor do CRI, a securitizadora é uma instituição fiscalizada pela CVM.

Quem Somos

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

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

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital

E-mail: ri@hgicapital.com.br

Telefone: (62) 3414-7847

Gestor CVM

João Victor Gonçalves, CGE

Ato declaratório 21.051, de 19 de julho de 2023

Conheça a HGI Capital

 hgicapital.com.br

 [@hgicapital](https://www.instagram.com/hgicapital)

 [hgicapital](https://www.linkedin.com/company/hgicapital)

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

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

Signatory of:





HGICAPITAL