



Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Abril/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: R\$ 13.241.911,62

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 103,1792

Valor da Cota de Mercado: R\$ 104,79

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

Fechamos o mês de abril com mais duas etapas do fundo concluídas. Uma delas, no dia 12 de Abril tivemos a **primeira negociação do FII HGIC11** em bolsa de valores. Desde então, o fundo tem tido negociação todos os dias, ainda em números modestos, mas ficamos satisfeitos em saber que já existe apetite de investidores pelo fundo. A segunda etapa concluída foi o **atingimento do número mínimo de 50 cotistas** para o fundo se enquadrar no critério de distribuição do resultado caixa isento de IR. Encerramos o mês de abril com 110 investidores.

Ainda em abril, colocamos de pé a segunda oferta do fundo, onde o período de preferência se encerrou no dia 28. A estratégia para essa emissão é ir alocando, via fundo *feeder*, à medida que os novos CRIs forem sendo liberados. Desta forma, não temos a pressão de alocação de caixa no FII sendo o *capacity* do fundo dependente da originação qualitativa de novos ativos. A segunda oferta do fundo se manterá aberta por tempo indeterminado, até que tenhamos um pipeline robusto para abrimos o fundo a um maior número de investidores. Por estar aberta e destinada apenas aos investidores que possuíam cotas até o dia 13/04 (data com), esses cotistas poderão aumentar sua posição no fundo via Boletim de Subscrição, visto que a integralização das cotas será escritural. O valor da cota de integralização será do valor do dia de fechamento da cota patrimonial acrescido da taxa de distribuição. A quem se interessar, basta entrar em contato com a Head de RI, Anna Bheatriz. Os contatos se encontram na penúltima página desse relatório.

Esperamos, até o final do mês de maio, **liquidar o CRI de Pinheiros de 3,75MM** de reais que já está em fase final de documentação e uma tranche adicional de **265k do CRI Soul** já disponível em carteira.

Prezamos pela qualidade dos ativos presentes em carteira e fazemos o acompanhamento constante dos CRIs junto à securitizadora e ao empreendedor. Realizamos um comitê mensal de risco de crédito para acompanhamento dos indicadores, conforme consta em nossa política de risco. Para saber mais, acesse www.hgicapital.com.br/governanca

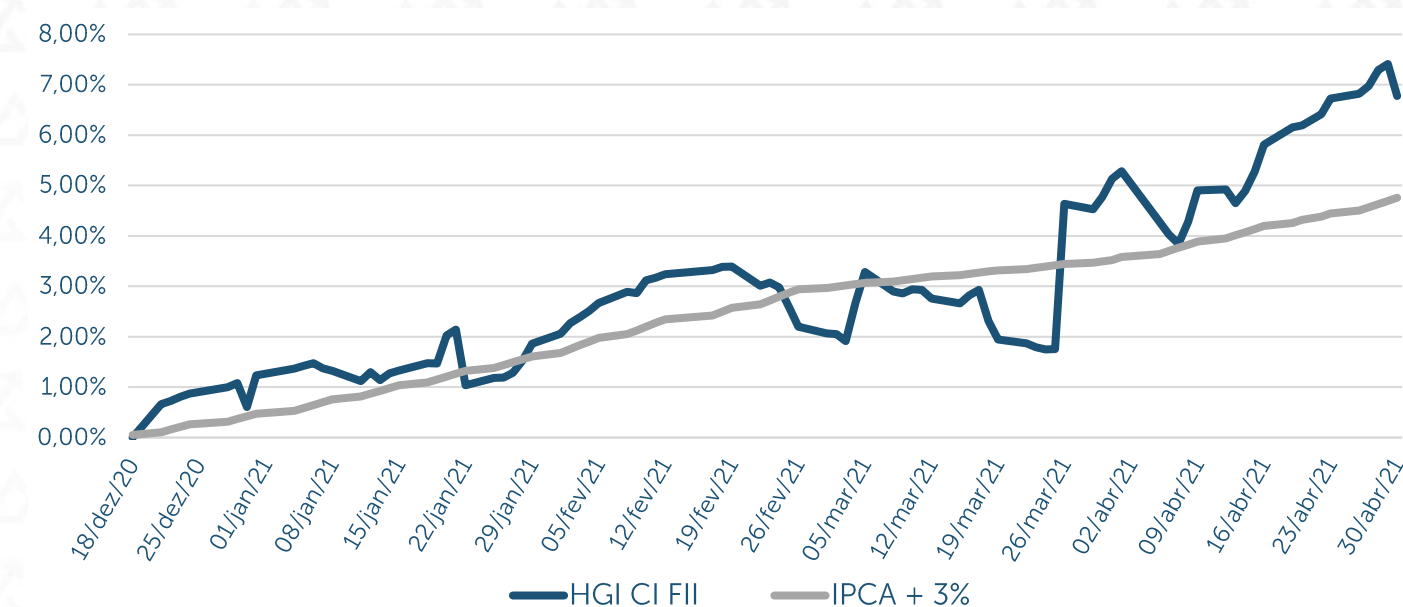




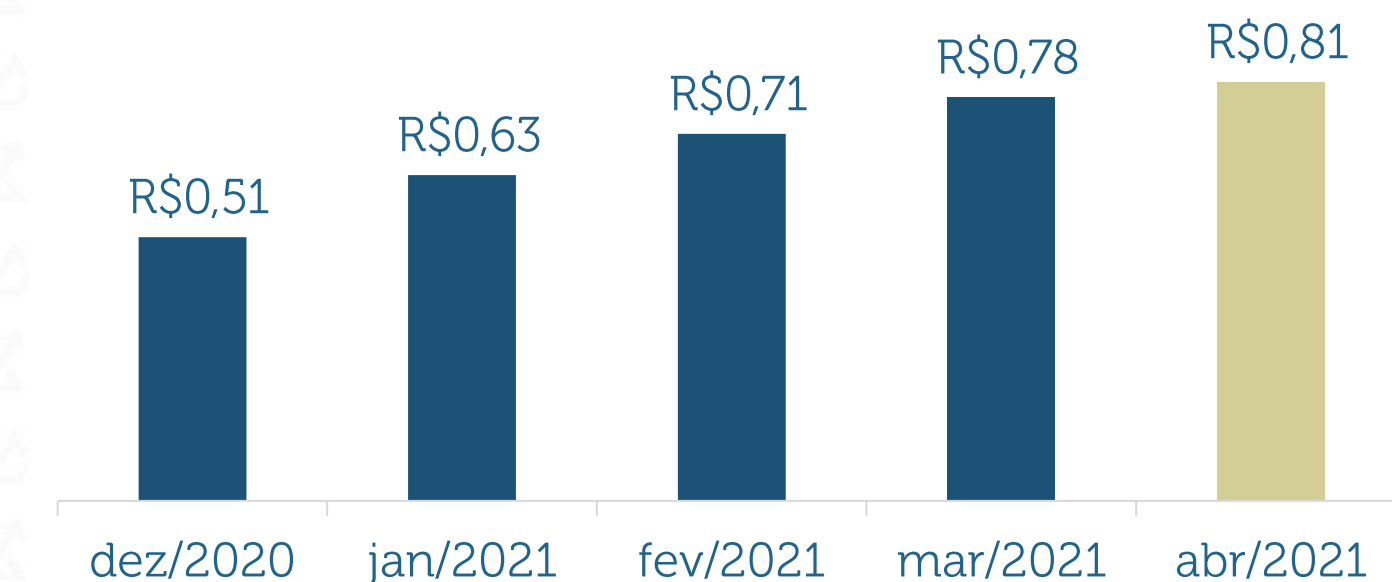
DRE Sintético

	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021
Ativo	165.181,66	79.127,12	70.263,89	26.755,92	306.463,65	-
CRIs - Juros	37.930,50	69.264,42	92.994,20	89.461,32	113.809,49	-
CRIs - Amort.	111.998,30	10.916,45	9.247,81	92.795,72	214.363,23	-
CRIs - Valorização	15.252,86	-1.053,75	-31.978,12	-159.472,54	-24.056,18	-
Receita Financ.	0,00	0,00	0,00	3.971,42	2.347,11	-
Passivo	-3.844,74	-7.584,85	-27.330,88	-17.007,00	-29.406,09	-
Taxa de Administração	0,00	-6.136,34	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-
Taxa de Gestão	0,00	0,00	0,00	-	-9.922,21	-
Taxa de Escrituração	0,00	0,00	-2.002,82	-2.007,00	-2.002,80	-
Taxa de Performance	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Outras Despesas	-3.844,74	-1.448,51	-10.328,06	-	-2.481,08	-
Resultado Líquido - Caixa	34.085,76	61.679,57	65.663,32	76.425,74	86.750,51	-
Caixa Distribuído	-34.085,76	-42.000,00	-62.795,24	-75.413,52	-103.954,59	-
Fechamento Cota Patrimonial	100,6678	100,6684	100,2901	102,3902	103,1792	-
Fechamento Cota Mercado	-	-	-	-	104,79	-
P/VPA	-	-	-	-	1,02	-
Cotas:	Dez. 2020	Jan. 2021	Fev. 2021	Mar. 2021	Abr. 2021	Mai. 2021
HGIC11	67.146,00	88.444,00	96.684,00	128.339,00	128.339,00	-
Distribuição por Cota	0,51	0,63	0,71	0,78	0,81	-

Rentabilidade Acumulada



Distribuição por Cota





Ativos

Estratégia Core

CRI	Subordinação	Emissor	Taxa (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL do Fundo	Valor Aplicado (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI EVE BELLA	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/12/2026	3,65%	R\$ 482.687,48	1,20	47,17%	93,15%	68,75%
CRI FRANZOLIN	Cota Única	Isec	12,68%	IPCA	21/07/2026	17,07%	R\$ 2.260.266,74	1,14	26,46%	50,53%	78,88%
CRI JACARANDÁ	Cota Única	Isec	12,68%	IPCA	20/04/2030	8,84%	R\$ 1.170.765,62	3,52	45,93%	100,00%	98,57%
CRI QUARESMEIRA	Subordinada	Isec	11,00%	IPCA	20/01/2032	4,29%	R\$ 568.584,88	4,49	23,40%	11,48%	42,22%
CRI QUARESMEIRA	Sênior	Isec	13,90%	IPCA	20/01/2032	25,92%	R\$ 3.432.117,59	4,72	23,40%	11,48%	42,22%
CRI SOUL	Cota Única	Leads	16,00%	IPCA	20/05/2023	8,38%	R\$ 1.109.906,76	0,41	45,51%	95,42%	56,14%
CRI VIFRAN	Cota Única	Casa de Pedra	12,00%	IPCA	21/07/2026	28,20%	R\$ 3.733.946,16	2,36	51,47%	73,23%	51,25%

Overview

Taxa Média	Duration Média	LTV Médio	Ativos Core (% do PL)	Ativos Liquidez (% do PL)
IPCA + 13,15% a.a.	2,77 anos	37,05%	96,35%	3,65%



Pipeline – Novas operações e tranches futuras

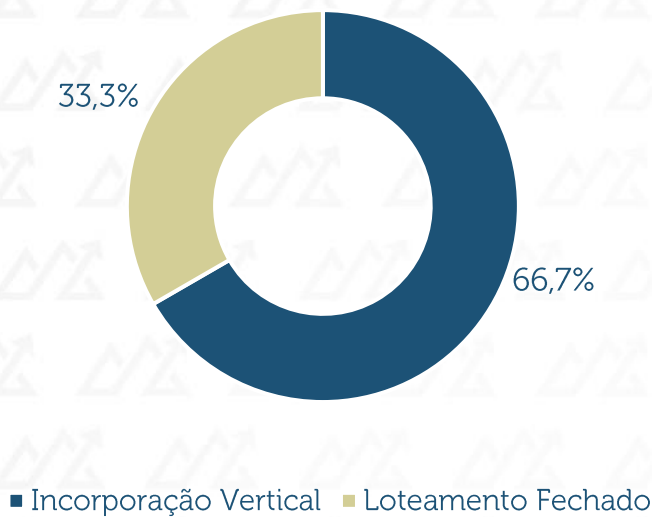
Nome	Status	Emissor	Classe	UF da Operação	Remuneração	Valor de Alocação	Tempo Estimado de Liquidação
Soul (tranches)	Em Operação	Leads	Única	GO	IPCA + 16,00%	R\$ 265.000,00	Mai/21
Pinheiros	Liquidação	ISEC	Sênior	GO	IPCA + 9,00%	R\$ 3.000.000,00	Mai/21
Pinheiros	Liquidação	ISEC	Subordinada	GO	IPCA + 14,00%	R\$ 750.000,00	Mai/21
Operação 1	Due Diligence	A definir	A definir	SP	IPCA + 11,00%	R\$ 9.500.000,00*	Jun/21
Charme da Villa	Due Diligence	A definir	Única	SP	IPCA + 12,00%	R\$ 40.000.000,00*	Jul/21
Operação 2	Mandatado	A definir	A definir	SP	IPCA + 11,00%	R\$ 20.000.000,00*	Jul/21
Operação 3	Mandatado	A definir	A definir	MG	IPCA + 12,68%	R\$ 15.000.000,00*	Jul/21

* Valor total da Emissão

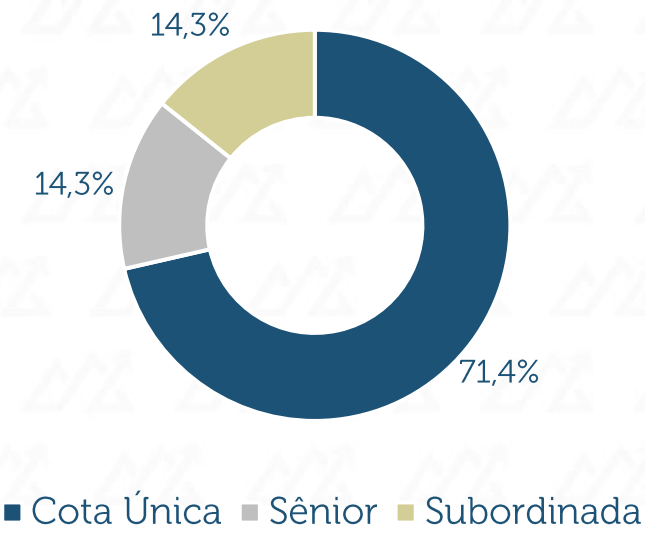


Características do Portfolio

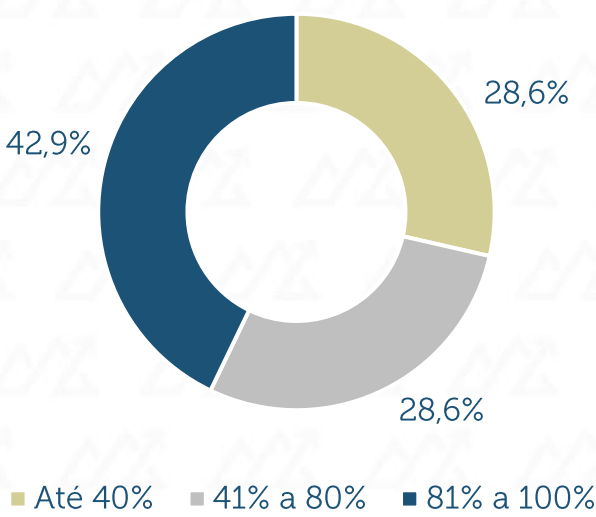
Segmento



Subordinação



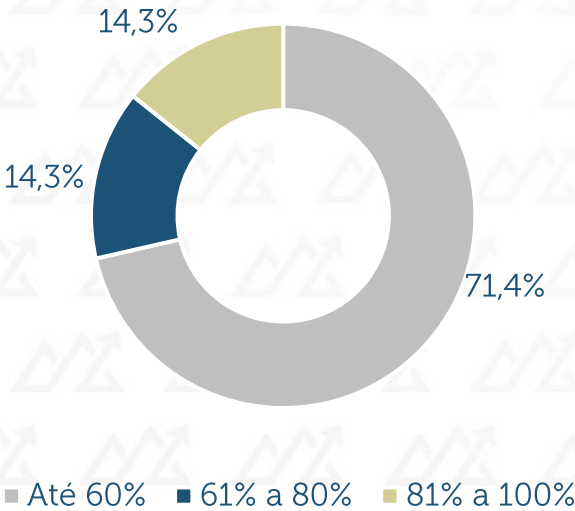
% Obra Executada



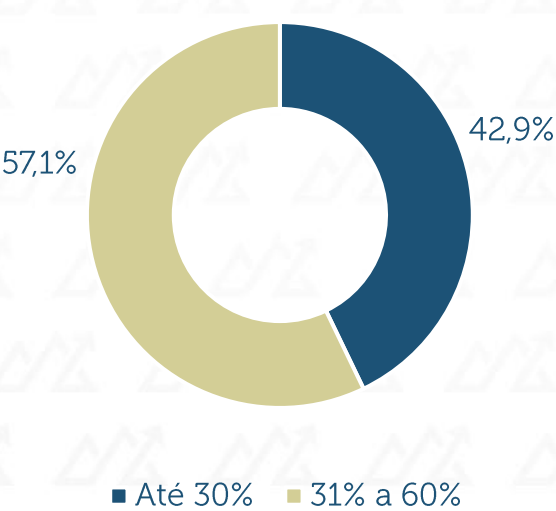
PL dos CRIs por Estado



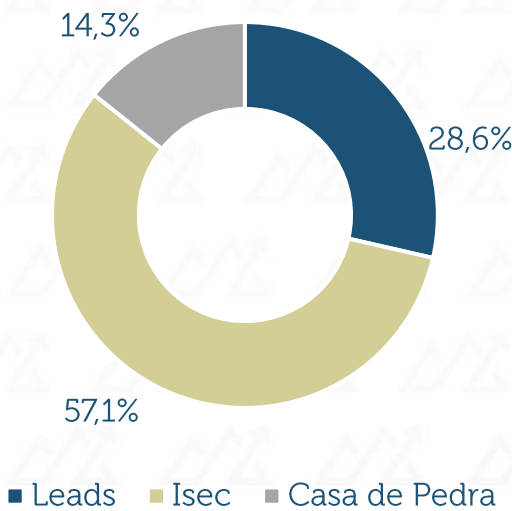
% Carteira Vendida



LTV



Securitizadora





Detalhes dos Ativos

CRI Eve Bella 	 Localização: Itumbiara-GO  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.	 Garantias: - 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	 Operação estruturada para financiamento de obras do empreendimento Bella Residence, incorporação residencial localizada no município de Itumbiara-GO e que possui 144 unidades.  Local: Bella Residence  Empreendedor: Palma Empreendimentos
CRI Franzolin 	 Localização: Bauru-SP e Dourados-MS  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.	 Garantias: - A.F. das Quotas do Emitente - A.F. dos Imóveis - Aval - Cessão Fiduciária - Fundo de Obra - Fundo de Reserva	 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.  Locais: Thropos Ethos Hall  Empreendedor: Franzolin
CRI Jacarandá 	 Localização: Aparecida de Goiânia-GO  Segmento: Loteamento Fechado  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.	 Garantias: - A.F. das Quotas da Emitente - Cessão Fiduciária - Fiança e Coobrigação - Fundo de Reserva - Razão de Garantia Mensal - Razão de Garantia do Saldo Devedor	 Operação estruturada para financiamento de obras do Parqville Jacarandá, loteamento fechado com 403 unidades e localizado no município de Aparecida de Goiânia-GO.  Local: Parqville Jacarandá  Empreendedor: CINQ DI



Detalhes dos Ativos

CRI Quaresmeira 	 Localização: Trindade-GO  Segmento: Loteamento Fechado  Subordinação: Sênior e Subordinada  Remuneração: IPCA + 11,50% a.a.	 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.  Local: Parqville Quaresmeira  Empreendedor: CINQ DI
CRI Soul 	 Localização: Goiânia-GO  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 16,00% a.a.	 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.  Local: Soul Parque Cascavel  Empreendedor: Construtora Campos
CRI Vifran 	 Localização: Valinhos-SP  Segmento: Incorporação Vertical  Subordinação: Cota Única  Remuneração: IPCA + 12,00% a.a.	 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



Glossário

- ❑ **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.
- ❑ **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.
- ❑ **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 trackrecord 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.

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



[Conheça nosso Site](#)



[Conheça nosso Instagram](#)



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





hgicapital.com.br