

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Janeiro 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\$ 50.702.131,65

Cota Patrimonial*: R\$ 109,58

Cota de Mercado*: R\$ 68,40

Número de Cotistas*: 659

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

Na primeira leitura do ano de 2026 o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 3,33% em janeiro, dessa vez pressionado, em especial, pela elevação no preço dos combustíveis. A inflação acumulada em 12 meses atingiu 4,44%, acima da marcação anterior de 4,26%. O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) registrou alta de 0,41% em janeiro, revertendo queda do período anterior. No quadro de 12 meses, o índice acumula queda de 0,91%.

Em relação ao mercado imobiliário, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em dezembro de 2025, os financiamentos com recursos do SBPE somaram R\$ 16,9 bilhões. O volume foi o 3º maior na série histórica para o mês e representou alta de 3,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em ao preço dos imóveis, o Índice FipeZap apurou valorização de 0,20% em janeiro, com elevação do preço dos imóveis em 16 das 22 capitais monitoradas. O índice acumula alta de 6,12% nos últimos 12 meses.

Em relação a política monetária, o Banco Central, em reunião no dia 28 de janeiro, manteve a taxa básica de juros em 15% a.a. Pela primeira vez, no entanto, a autoridade monetária confirmou em sua decisão que, mantida as condições favoráveis, pretende iniciar um novo ciclo de cortes. O COPOM segue destacando que seu principal foco atual é garantir a convergência da inflação com a meta antes de intensificar o ciclo de afrouxamento.

Já no cenário internacional, o FED interrompeu o ciclo de cortes com a manutenção da taxa de juros na faixa de 3,50%-3,75% a.a. Em seu comunicado, o Banco Central Americano se posicionou de forma mais dura que na reunião de dezembro, destacando que um novo corte de juros é improvável no curto prazo, uma vez que o comitê ainda vê com preocupação o comportamento da inflação nos EUA. As decisões acontecem em meio a tensões entre Donald Trump e Jerome Powell, presidente do FED.

Iniciamos 2026 em um ambiente ainda marcado por cautela, com a inflação pressionada no curto prazo e a política monetária doméstica permanecendo restritiva, apesar da sinalização do Banco Central quanto à possibilidade de início de um ciclo de cortes, condicionado à convergência inflacionária. Em paralelo, o mercado imobiliário segue demonstrando resiliência, com volumes robustos de financiamento e valorização dos preços dos imóveis. Diante desse contexto, mantemos uma estratégia focada em disciplina na alocação de capital, preservação de liquidez e priorização de ativos imobiliários com garantias sólidas e instrumentos indexados à inflação, que seguem oferecendo proteção e retorno real ao portfólio.

Resultados

O mês de janeiro foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,5858 por cota, correspondendo a um dividend yield de 0,86% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com o remonte na posição de CRIs Yes II e vendas das posições de Uniq Sênior e Uniq Mezanino. Essas movimentações resultaram em uma alteração na *duration* média da carteira de crédito para 2,08 anos e a taxa média da carteira elevou-se a 12,11% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Yes II	Única	IPCA + 12,68%	(+) 2.169.892,73	Compra	4,28%
CRI Uniq	Sênior	IPCA + 10,50%	(-) 915.784,08	Venda	1,81%
CRI Uniq	Mezanino	IPCA + 13,00%	(-) 787.982,36	Venda	1,56%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,40 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,34 por cota.

Não realizamos novas vendas e nem recebimentos de parcelas (financiamentos) dos apartamentos sob o fundo.
Dito isso, somado às despesas de manutenção do fundo, e dos imóveis, atingimos a marca de R\$ 0,54/cota de resultado caixa acumulado no mês de janeiro/26. Utilizando do remanescente de resultado dos meses anteriores, seguimos com a distribuição de, aproximadamente, R\$ 0,59 para os cotistas.

Esse resultado reflete apenas um descasamento pontual nos fluxos de recebimentos e o curto prazo para compensar a receita financeira das operações. Na próxima pagina, contextualizamos o cenário de receita do fundo.

Resultados

Conforme detalhado na página seguinte, a estrutura de receitas do Fundo é sensível ao cronograma de recebimento de financiamentos e parcelas imobiliárias. Em observância à obrigatoriedade legal de distribuição de 95% do lucro semestral, destacamos que o fluxo de caixa sofre impactos diretos da burocracia bancária. Atualmente, o intervalo entre a venda de uma unidade e o efetivo repasse do crédito pelo banco tem sido, em média, de 120 dias ou mais. Este descasamento posterga o fluxo financeiro sem a respectiva correção do capital, afetando momentaneamente a liquidez destinada a dividendos.

Ao longo do último semestre, a gestão atuou de forma incisiva para compensar essas janelas de recebimento. Através de operações de ganho de capital com ágio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e trades estratégicos em cotas de outros fundos, conseguimos entregar resultados robustos e mitigar a volatilidade inerente aos prazos imobiliários.

O mês de janeiro apresentou um cenário particularmente complexo. Nossa projeção previa o recebimento de quatro financiamentos imobiliários e as receitas de locação de seis novas unidades incorporadas via permuta em dezembro de 2025. Todavia, o atual cenário de maior rigor na concessão de crédito elevou a morosidade nos repasses bancários e registros cartorários. Este fator externo interrompeu temporariamente o fluxo esperado, limitando as alternativas de compensação imediata para este fechamento específico.

O objetivo central da gestão permanece sendo a perenidade e a previsibilidade dos rendimentos, mantendo um *dividend yield* aderente aos parâmetros de mercado. Historicamente, destacamos:

- Estabilidade: Mantivemos a distribuição de R\$ 0,80 por cota nos últimos 10 meses.
- Core: Mesmo sem a realização de novas ofertas públicas, mantivemos o foco no core business do Fundo estabilizando o fluxo de resultados.

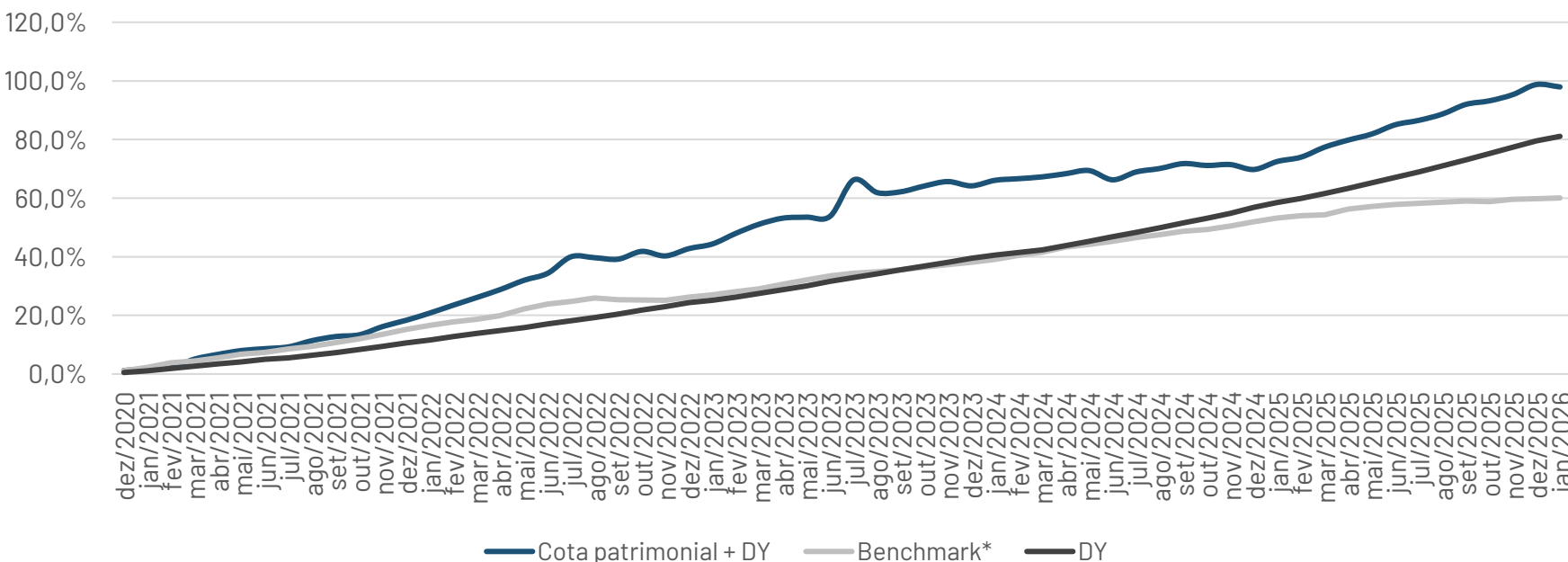
HGIC11

DRE Sintético

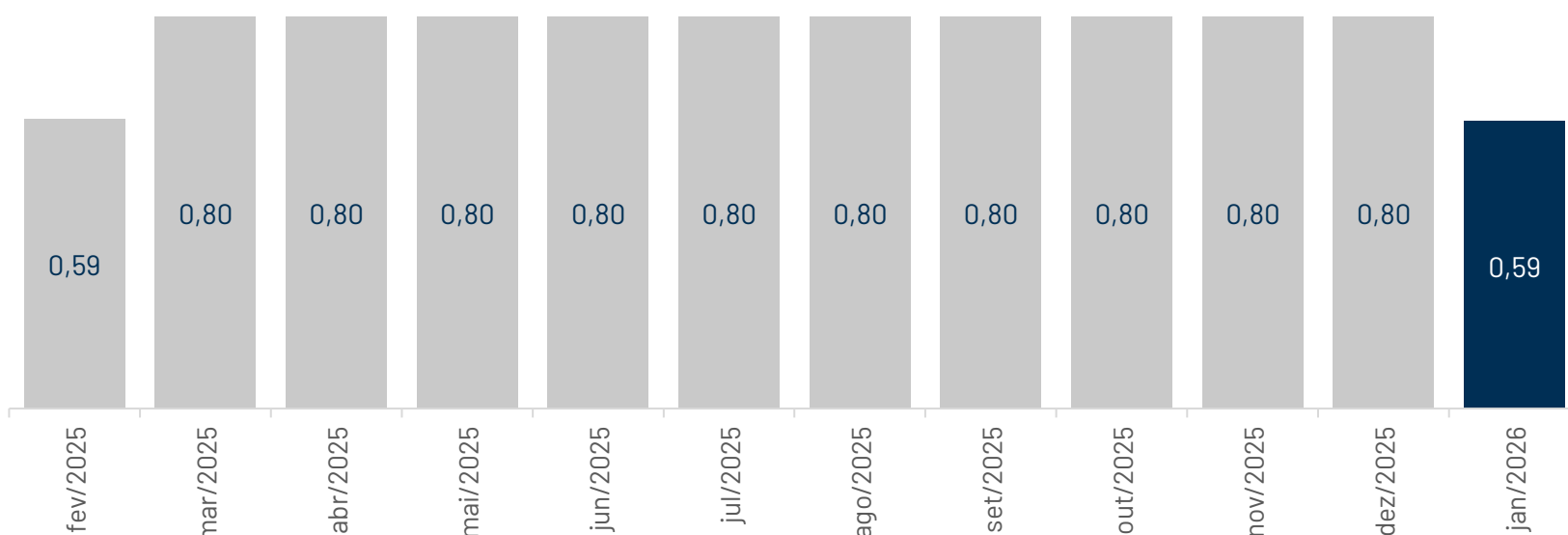
Janeiro/26

	Fev. 2025	Mar. 2025	Abr. 2025	Mai. 2025	Jun. 2025	Jul. 2025	Ago. 2025	Set. 2025	Out. 2025	Nov. 2025	Dez. 2025	Jan. 2026
Receitas (em R\$)	421.171,19	624.141,03	578.335,79	486.490,05	454.539,35	634.336,05	451.508,56	614.575,78	446.541,90	434.007,36	438.667,63	340.073,07
CRIs	156.902,99	90.240,63	160.997,59	183.883,84	160.663,51	203.496,65	204.354,40	198.175,73	125.169,77	186.313,41	233.932,87	137.272,22
Receita Financeira	229.226,74	501.859,86	233.657,33	222.288,98	233.988,95	241.611,46	216.806,56	387.026,98	320.280,23	208.413,22	189.140,69	184.477,14
Correção Monetária	35.041,45	32.040,54	127.255,82	80.317,22	59.886,89	33.739,26	30.347,61	29.373,07	1.091,90	39.280,72	15.594,08	18.323,71
Despesas (em R\$)	-269.924,24	-137.520,05	-118.858,68	-228.542,25	-171.289,47	-176.505,11	-114.363,26	-136.090,86	-131.666,72	-136.382,30	-82.808,24	-86.468,50
Taxa de Administração	-15.676,02	-16.390,80	-16.390,80	-16.390,80	-16.390,80	-16.390,80	-21.376,60	-10.380,44	-10.854,77	-11.358,16	-9.301,96	-17.708,96
Taxa de Gestão	-41.785,07	-42.007,74	-42.241,82	-42.628,03	-42.493,63	-42.508,93	-46.721,56	-42.630,69	-44.578,54	-46.645,77	-38.201,36	-44.364,91
Taxa de Escrituração	-2.788,56	-2.789,60	-2.789,60	-2.824,60	-2.978,48	-2.968,52	-	-1.068,07	-	-	-	-
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-209.674,39	-76.331,91	-57.436,46	-166.698,82	-109.426,56	-114.636,86	-56.265,10	-82.011,66	-76.233,41	-78.378,37	-35.304,92	-24.394,63
Resultado Líquido – Caixa (R\$)	151.247,15	486.620,98	459.477,11	257.947,80	283.249,88	457.830,94	327.145,30	478.484,92	314.875,18	297.625,06	355.859,39	253.604,57
Caixa Distribuído	-273.250,98	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-271.066,20
Cota Patrimonial (R\$)	108,94	109,91	110,20	110,24	110,91	110,53	110,50	111,07	110,39	110,27	110,85	109,58
Cota Mercado (R\$)	67,79	75,50	73,53	71,94	70,99	68,68	67,88	65,36	63,46	66,31	64,87	68,40
P/VPA	0,62	0,69	0,66	0,65	0,64	0,62	0,61	0,59	0,57	0,60	0,59	0,62
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\$)	0,59	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,59

Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY



Distribuição por Cota – R\$



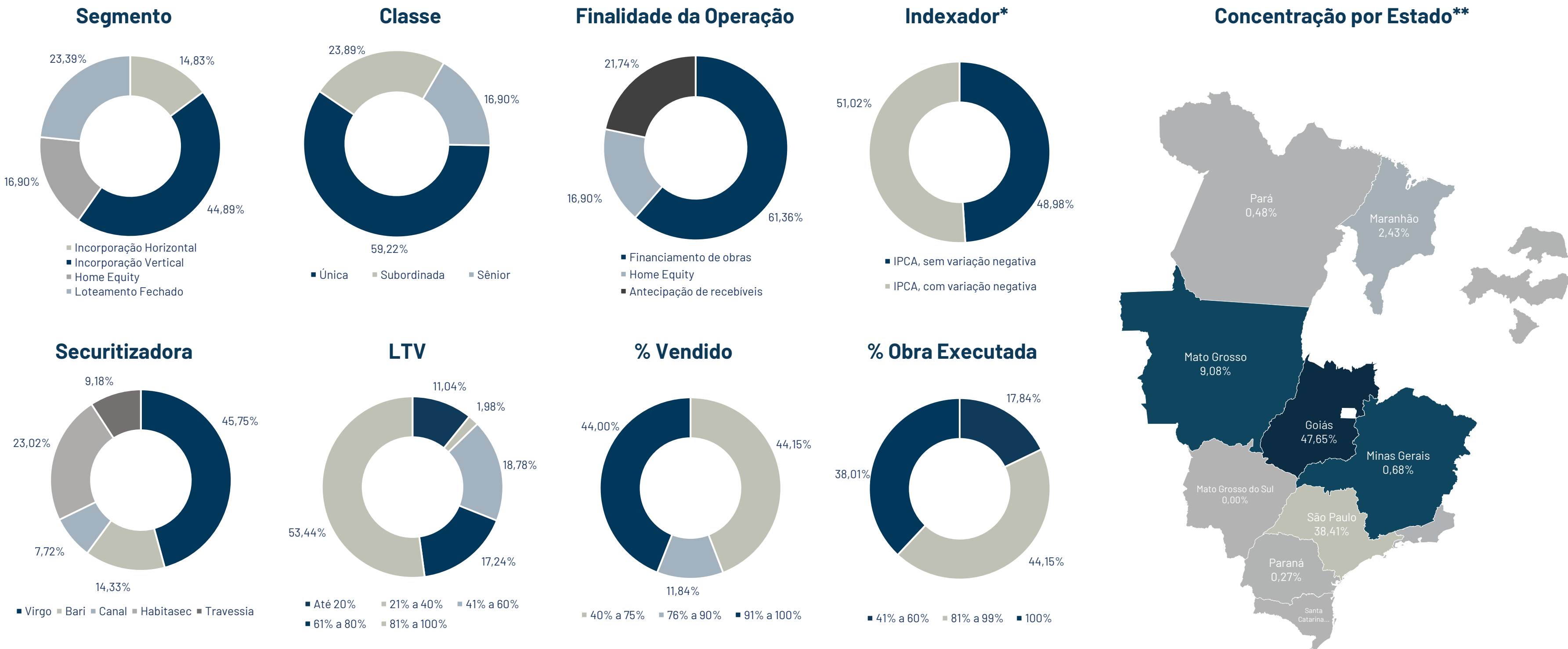
Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY: Histórico

														Ano	12 meses	Desde o início
		jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.			
2025	Cota de Mercado (R\$)	75,72	67,79	75,50	73,53	71,94	70,99	68,68	67,88	65,36	63,46	66,31	64,87	-	-	-
	Rentabil. Cota de Mercado	0,89%	-10,47%	11,37%	-2,61%	-2,16%	-1,32%	-3,25%	-1,16%	-3,71%	-2,91%	4,49%	-2,17%	-13,56%	-13,56%	-37,47%
	Cota Patrimonial (R\$)	108,97	108,94	109,91	110,20	110,24	110,91	110,53	110,50	111,07	110,39	110,27	110,85	-	-	-
	Rentabil. Cota Patrimonial	0,56%	-0,03%	0,89%	0,27%	0,04%	0,61%	-0,35%	-0,03%	0,52%	-0,61%	-0,11%	0,52%	2,29%	2,29%	21,85%
	Distribuição (R\$)	0,80	0,59	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	9,39	9,39	56,10
	DY mensal	1,06%	0,87%	1,06%	1,09%	1,11%	1,13%	1,16%	1,18%	1,22%	1,26%	1,21%	1,23%	14,46%	14,46%	79,53%
2024	Cota de Mercado (R\$)	68,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rentabil. Cota de Mercado	5,44%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,44%	-9,67%	-34,07%
	Cota Patrimonial (R\$)	109,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rentabil. Cota Patrimonial	-1,15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,15%	0,55%	20,45%
	Distribuição (R\$)	0,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,59	9,18	56,68
	DY mensal	0,86%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,86%	14,23%	81,06%

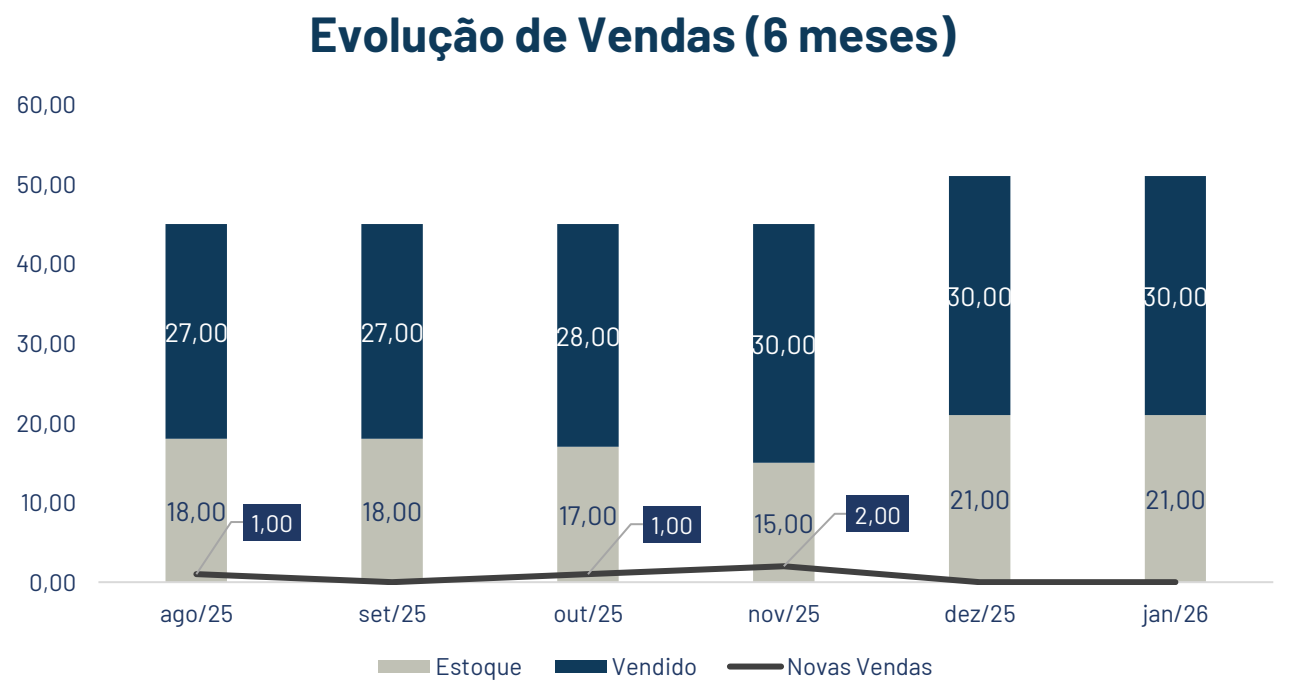
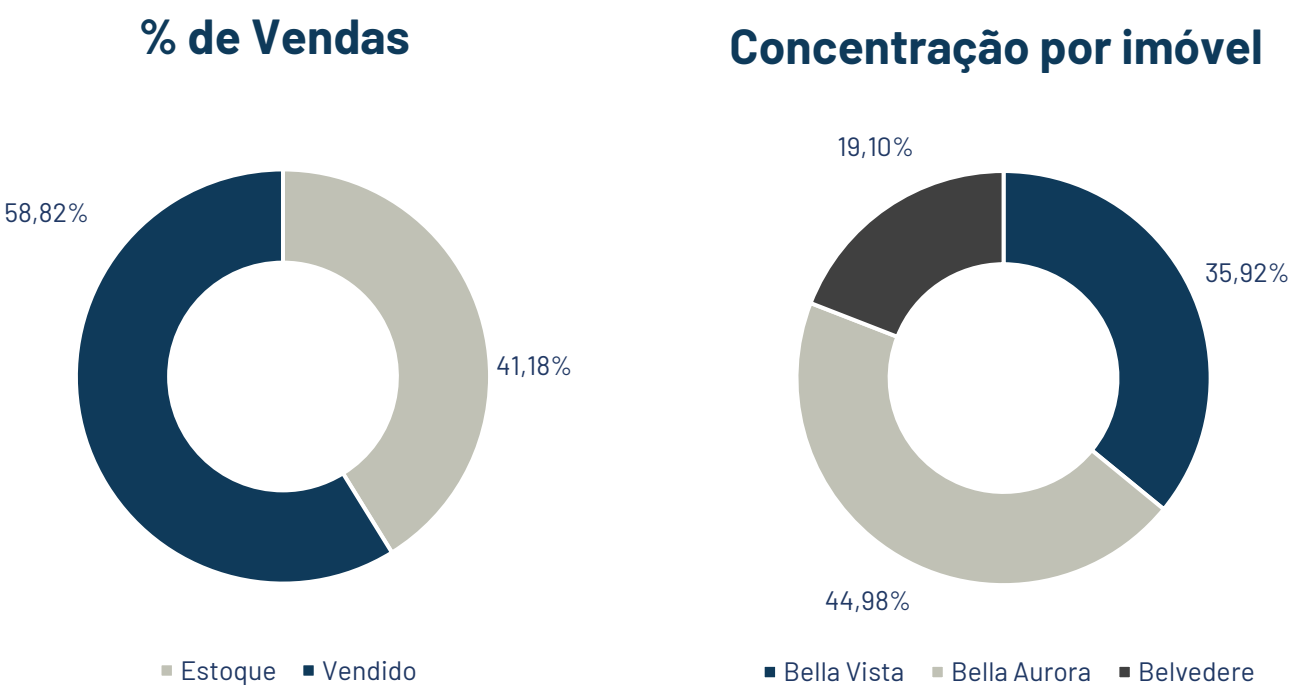
Taxa Média	Duration Média	LTV Médio	CRIs (% do PL)	Imóveis (% do PL)	Outros ² (% do PL)
IPCA + 12,11% a.a.	2,08 anos	74,62%	26,55%	28,37%	45,08%

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	9,75%	4.938.367,16	1,41	97,06%	94,25%	67,24%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov-28	3,94%	1.995.305,27	2,18	80,12%	43,24%	90,48%
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,81%	1.928.701,46	2,88	69,80%	100,00%	98,92%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	2,44%	1.235.123,20	3,01	19,99%	-	-
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	2,18%	1.102.840,60	0,44	48,27%	100,00%	78,57%
CRI Carteira de Recebíveis	Sênior	Canal	9,50%	IPCA	mar-35	2,05%	1.039.003,56	3,28	83,59%	-	-
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	1,97%	997.702,52	2,99	58,66%	100,00%	99,00%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,44%	221.845,38	2,58	32,57%	100,00%	77,37%

Ativo	Tipo de alocação	Rentabilidade Esperada	Valor	%PL
HIGH FII	Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	CDI + 4,00%	R\$ 9.036.297,27	17,84%
HIGH FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 13,22%	R\$ 5.898.176,48	11,65%
TG ATIVO REAL FII	Hedge Fund Imobiliário	IPCA + 11,84%	R\$ 2.876.078,75	5,68%



*O gráfico de indexador foi ajustado para incluir somente Certificado de Recebíveis Imobiliários.
** As operações situadas em RJ, RN, PE e SE representam um montante total de 0,95% do PL



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\$ 9.100.000,00	R\$ 4.500.000,00	Mar/25



CRI Blue V

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

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

Segmento: Home Equity

Classe: Sênior

Remun. Sênior: *IPCA + 10,00% a.a.

Lastro: Pulverizado (CCIs)

Garantias:

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

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

CRI Yes Jundiaí 2

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

Localização: Jundiaí-SP

Segmento: Incorporação Vertical

Classe: Única

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Lastro: CCB

Garantias:

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

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

Local: Yes! Ideal Living Jundiaí

Empreendedor: YES

CRI Florata

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

Localização: Sto Antônio de Goiás-GO

Segmento: Loteamento Fechado

Classe: Única

Remuneração: IPCA + 11,00% a.a.

Lastro: CCI

Garantias:

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

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

Local: Florata Condomínio Florestal

Empreendedor: Biapó



CRI Pinheiros

Clique aqui e acesse mais informações do CRI no portal da Securitizadora

 **Localização:** Aparecida de Goiânia - GO

 **Segmento:** Loteamento Fechado

 **Classe:** Subordinada

 **Remun. Sub:** *IPCA + 14,00% a.a.

 **Lastro:** CCI

 **Garantias:**

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

 Operação estruturada para antecipação de recebíveis do condomínio horizontal Parqville Pinheiros, localizado em Aparecida de Goiânia/GO.

 Local: [Parqville Pinheiros](#)

 Empreendedor: [CINQ DI](#)



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: [CINQ DI](#)



CRI Carteira de Recebíveis

 **Localização:** GO, SP, PA.

 **Segmento:** Home Equity

 **Classe:** Sênior

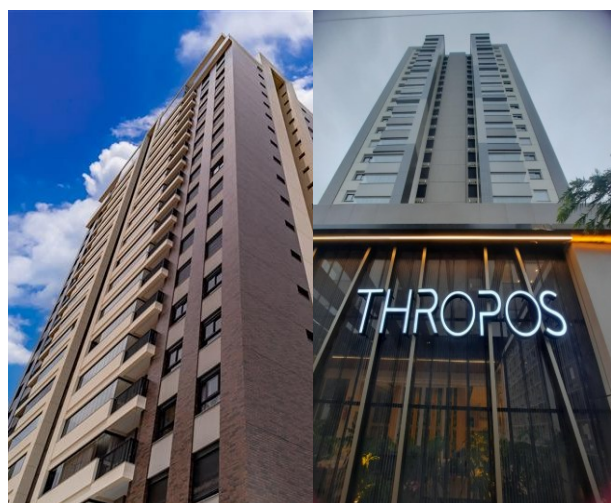
 **Remun. Sênior:** *IPCA + 9,50% a.a.

 **Lastro:** Pulverizado (CCIs)

 **Garantias:**

- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Fundo de Reserva
- Subordinação de 20%

 CRI sênior, lastreado em recebíveis de operações de *home equity*, com remuneração anual de IPCA + 9,50%.



CRI Franzolin

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

 **Localizações:** Bauru-SP/Dourados-MS

 **Segmento:** Incorporação Vertical

 **Classe:** Única

 **Remuneração:** *IPCA + 12,68% a.a.

 **Lastro:** CCB

Garantias:

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

-  Financiamento de obras de duas incorporações verticais :
1. Thropos, composta por 84 unidades de 88,03m², localizada em Bauru-SP; e
 2. Ethos Hall, localizada em Dourados-MS e composta por 76 unidades de 126 a 238m².

 Locais: [Thropos](#) | [Ethos Hall](#)

 Empreendedor: [Franzolin](#)



CRI Moov

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

 **Localização:** Cuiabá - MT

 **Segmento:** Incorporação Vertical

 **Classe:** Única; 2 Séries

 **Remuneração:** *IPCA + 12,68% a.a.

 **Lastro:** CCB

Garantias:

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

-  Operação estruturada para financiamento de obra do condomínio Moov Smart Home, incorporação vertical localizado no município de Cuiabá-MT e é composta por 84 unidades de 30 a 64m².

 Local: [MOOV Smart Home](#)

 Empreendedor: [Grupo Vivart - Empreendimentos](#)



CRI UNIQ

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

 **Localização:** Goiânia - GO

 **Segmento:** Incorporação Horizontal

 **Classe:** Sênior, Mezanino e Subordinada

 **Remun. Mezanino:** *IPCA+13,00% a.a.

 **Remun. Subordinada:** *IPCA+13,01% a.a.

 **Remun. Senior:** *IPCA+10,50% a.a.

 **Lastro:** CCI

Garantias:

- A.F. de Quotas da SPE
- A.F. de Imóveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Coobrigação
- Fiança
- Fundo de Reserva de 5%

-  Operação estruturada para financiamento de obras do UNIQ, incorporação horizontal, localizado na cidade de Goiânia-GO e composto por 75 unidades com tipologia única de 178,97 m².

 Local: [UNIQ - Condomínio Horizontal](#)

 Empreendedor: [Grupo Palme](#) | [CINQ DI](#)

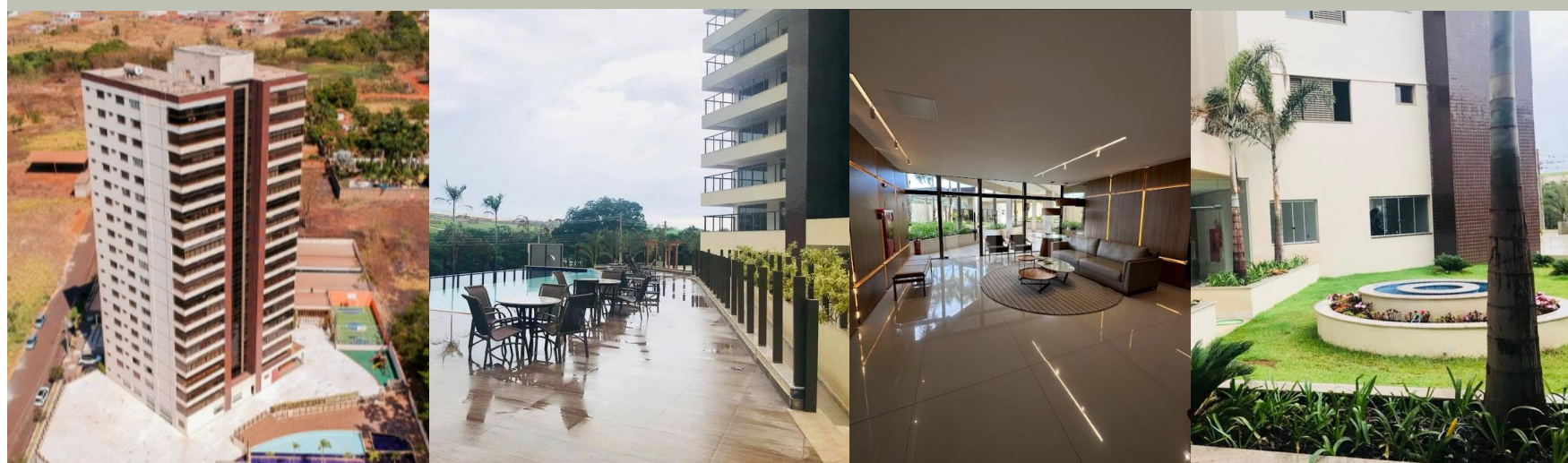
Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 27
 - **Estoque:** 19
 - **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:** 3
 - **Estoque:** 2
 - **Carteira:** 1

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:
 **PRI** Principles for Responsible Investment

 **Autorregulação ANBIMA**
Gestão de Recursos



HGICAPITAL